



Pro
zesse
inheit
3

Prozessblatt

ordentliches Baubewilligungs- verfahren

Eingang des Gesuches
Vorprüfung
Ausschreibung und Auflageverfahren mit Einsprachemöglichkeit
Erteilung der Baubewilligung
Frühest möglicher Baubeginn
Baukontrolle

Andrea Bischof
8. Oktober 2005



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Planungsblatt	3
Beschrieb Arbeitsumfeld	5
Allgemeines.....	5
Ortsplanung.....	6
Baupolizeirecht	7
Flussdiagramm.....	9
Beschrieb der einzelnen Teilschritte.....	11
Beschrieb der einzelnen Teilschritte.....	12
Mögliche Schnittstellen.....	16
Baugesuch oder Bauermittlung.....	16
Vollständige Unterlagen.....	18
BauPro	20
Einsprachen	21
Auswertungsbogen	22
Anhang	I
.....	II
.....	III
.....	IV
.....	V







Beschrieb Arbeitsumfeld

Bereits bin ich im 3. Lehrjahr und nehme den letzten Anlauf eine Prozesseinheit während meiner Lehrzeit zu schreiben.

Das Gebäude der Gemeindeverwaltung Wildhaus liegt zentral im Dorfzentrum von Wildhaus. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Post, eine Raiffeisenbank, ein Coop, verschiedene Hotels/Restaurants sowie weitere Destinationen.

Im Erdgeschoss der Verwaltung befinden sich 3 Büros. Das Kassieramt mit Sektionschef und Zivilschutzstelle, sowie Hunde- und Mofakontrolle, das Betreibungs- und Einwohneramt mit AHV-Zweigstelle, und die Gemeinderatskanzlei mit Vormundschaftsbehörde und Sozialamt.

Im Obergeschoss, befindet sich das Steueramt mit Bestattungsamt, das Gemeindepräsidium, das Bauamt und weitere Räumlichkeiten, unter anderem die zwei Sitzungszimmer, der Pausenraum, der Kopierraum, etc.

Das Bauamt wird von Hansruedi Frei betreut. Er selber wohnt seit einigen Jahren in Wildhaus. Hansruedi ist zu 50% angestellt und besetzt das Bauamt jeweils nachmittags.

So manche Strapazen hat er schon bestens gemeistert, muss doch die eine oder andere Bauanzeige an dem Tag noch zur Post, damit zum Beispiel die Bauanzeige am nächsten Tag die Nachbarn, welche angeschrieben werden müssen, erreicht. Doch trotz diesen, zum Teil stressigen Tagen, für ein Spässchen ist Hansruedi immer zu haben.



Hansruedi's wichtigsten Aufgaben sind:

- Erteilung von Auskünften und Beratungen in Bauangelegenheiten
- die Bearbeitung von Baugesuchen
- Die Durchführung von Baukontrollen und Bauabnahmen, sowie der Feuerschutzkontrollen

Allgemeines

Rechtliche Grundlagen

Der Bund hat verschiedene Vorschriften für die Planung eines Baus erlassen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen (GSchG)

Der Kanton hat diese Vorschriften erlassen:

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG)
- Strassengesetz (StrG)

Schliesslich hat die Gemeinde folgende Vorschriften zu erlassen:

- Baureglement und Zonenplan
- Sondernutzungspläne
- Schutzverordnung



Raumplanung

Die Raumplanung dient der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.

Die Raumplanung erfolgt in vier Stufen.

- Der Bund erarbeitet die Grundlagen und erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne aufeinander ab.
- Der Kanton ist für die kantonale Gesamtplanung zuständig.
- In der Regionalplanung werden planerische Richtlinien für ein mehrere Gemeinde umfassendes Gebiet erarbeitet.
- Schliesslich stellt die Gemeinde durch Ortsplanung die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher.

Ortsplanung

Baureglement

Wer etwas baulich verändern will, nimmt das Baureglement der Gemeinde zur Hand und liest es sorgfältig durch. Das Baureglement wird unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das Gebiet der Gemeinde erstellt und enthält öffentlich-rechtliche Bauvorschriften. Zum Erlass eines Baureglements mit dem dazugehörigen Zonenplan ist die politische Gemeinde verpflichtet.

Zonenplan

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Baugebiet und Nichtbaugebiet auf. Er besteht aus einer planlichen Darstellung der einzelnen Zonen und den dazugehörigen Bauvorschriften aus dem Baureglement.

Sondernutzungspläne

Das Gesetz sieht vier verschiedene Sondernutzungspläne vor.

<i>Überbauungsplan</i>	Beim Überbauungsplan ist zwischen dem Baulinienplan, der die Erschliessung regelt, und dem Überbauungsplan, der mit besonderen Vorschriften die besondere Bauweise regelt, zu unterscheiden.
<i>Gestaltungsplan</i>	Der Gestaltungsplan trifft eine gestalterische Regelung der Überbauung.
<i>Deponieplan</i>	Der Deponieplan ist für Ablagerungen und Deponien von Aushub- und Abraummateriale bestimmt.
<i>Abbauplan</i>	Der Abbauplan ordnet für Kies- und Lehmgruben, sowie Steinbrüche den Abbau und die Endgestaltung.

Schutzverordnung

Schutzverordnungen werden für besondere Schutzmassnahmen im Interesse des Natur- und Heimatschutzes erlassen.

Baureglement, Zonenplan, Sondernutzpläne sowie Schutzverordnungen sind für den Bürger rechtlich verbindliche Massnahmen.



Baupolizeirecht

Unterschied Bauten und Anlagen

Bauten sind Bauwerke die räumlich in Erscheinung treten und Menschen, Tiere oder Sachen gegen Witterungseinflüsse schützen.

Von Anlagen spricht man, wenn das Ergebnis einer baulichen Massnahme in Form, Gestalt und Ausmass in Erscheinung tritt, dass dadurch das öffentliche Interesse berührt wird.

Sicherheit bei der Gestaltung von Bauten

Die sicherheitspolizeilichen Erfordernisse (Statik, Feuerschutz, Geländer, Brüstungen) müssen während der Erstellung und der Dauer des Bestandes erfüllt sein.

Hygiene

Die Gemeinde ist verpflichtet im Baureglement gesundheitspolizeiliche Vorschriften in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz zu erlassen.

Rücksicht auf Behinderte

Bauten und Anlagen im Publikumsverkehr müssen für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sein.

Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohnungen müssen rollstuhlgängig und behindertengerecht gestaltet sein.

Wichtigste materielle Vorschriften

Wer bauen will, muss sich an wichtige Vorschriften halten.

Hier eine Auswahl.

<i>Grenzabstand</i>	Der Grenzabstand wird zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze gemessen.
<i>Gebäudeabstand</i>	Der Gebäudeabstand entspricht in der Regel der Summe, der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er bemisst die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
<i>Waldabstand</i>	Der Waldabstand beträgt für Bauten und Anlagen mind. 15 Meter. Im Baureglement können andere Abstände festgelegt werden, jedoch nicht unter 10 Meter.
<i>Gewässerabstand</i>	Gegenüber Seen und Flüssen ist ein Mindestabstand vom 25 Meter, gegenüber Bächen ein Abstand von 10 Meter einzuhalten. Auch hier können im Baureglement andere Abstände festgelegt werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen.
<i>Strassenabstand</i>	Der Strassenabstand wird im Strassengesetz oder im Baureglement geregelt. Gemessen wird ab der Gebäudefassade bis zur Strassen- oder Trottoirgrenze.

Weiter Vorschriften findet man im Baureglement.



Baubewilligung

Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen ist grundsätzlich bewilligungspflichtig. In Art. 78 BauG sind die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen detailliert aufgeführt.

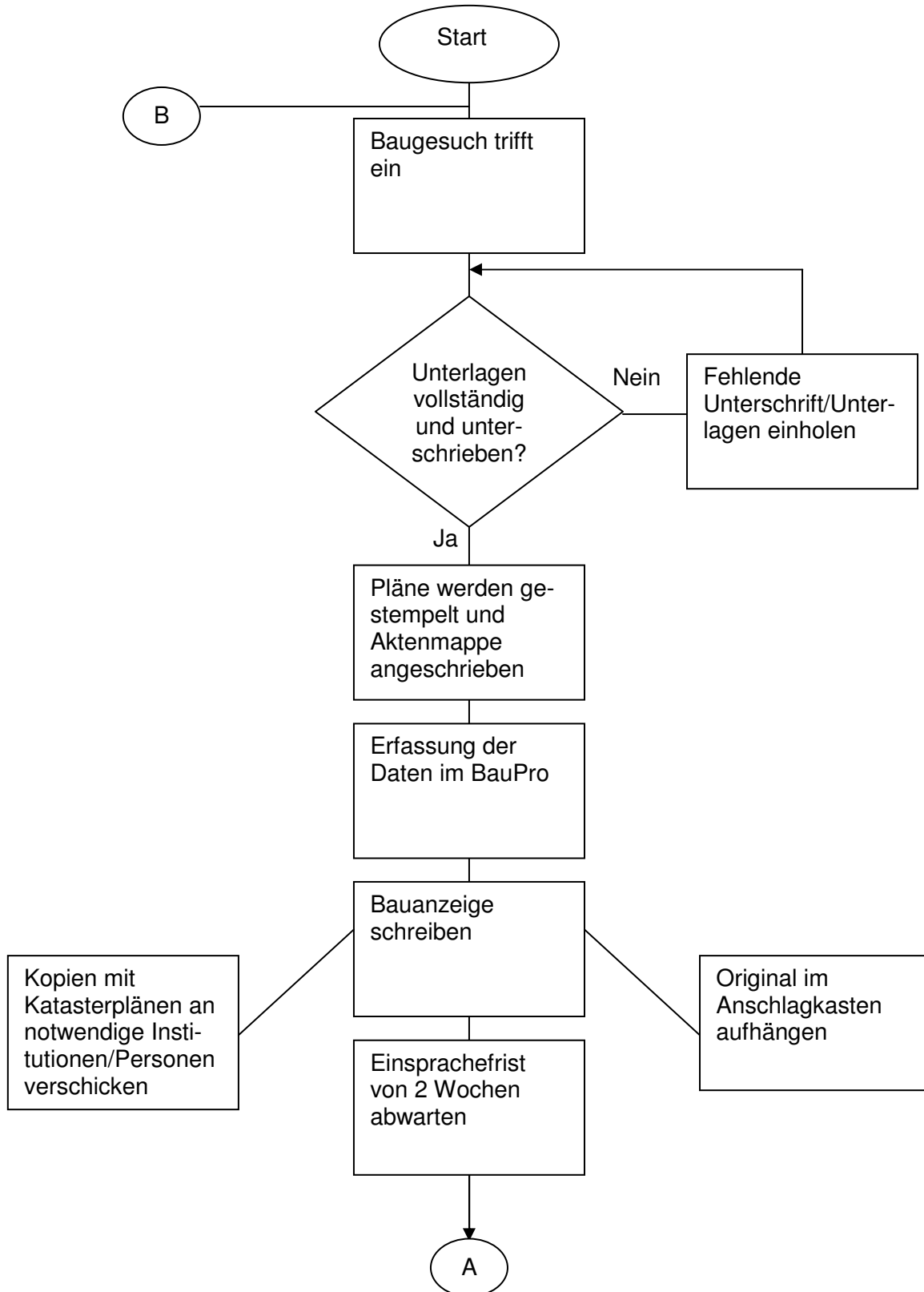
Die Baubewilligung ist eine behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine öffentliche-rechtlichen Hindernisse im Wege stehen. Sie enthält Bedingungen und Auflagen, welche im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden müssen. Die Baubewilligung gilt ein Jahr ab Eintritt der Rechtskraft. Sie kann verlängert werden.

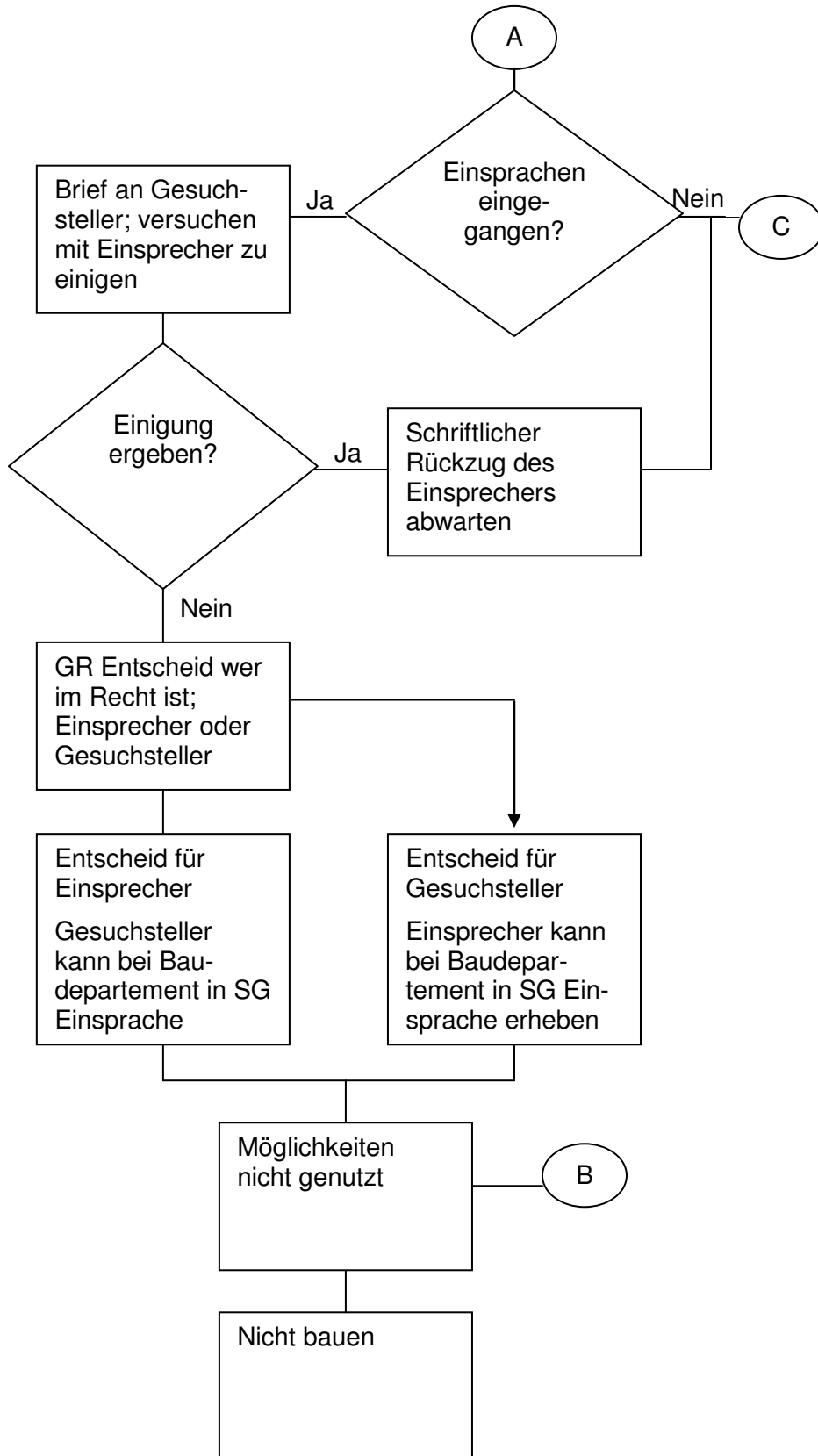
Bauermittlungsgesuch

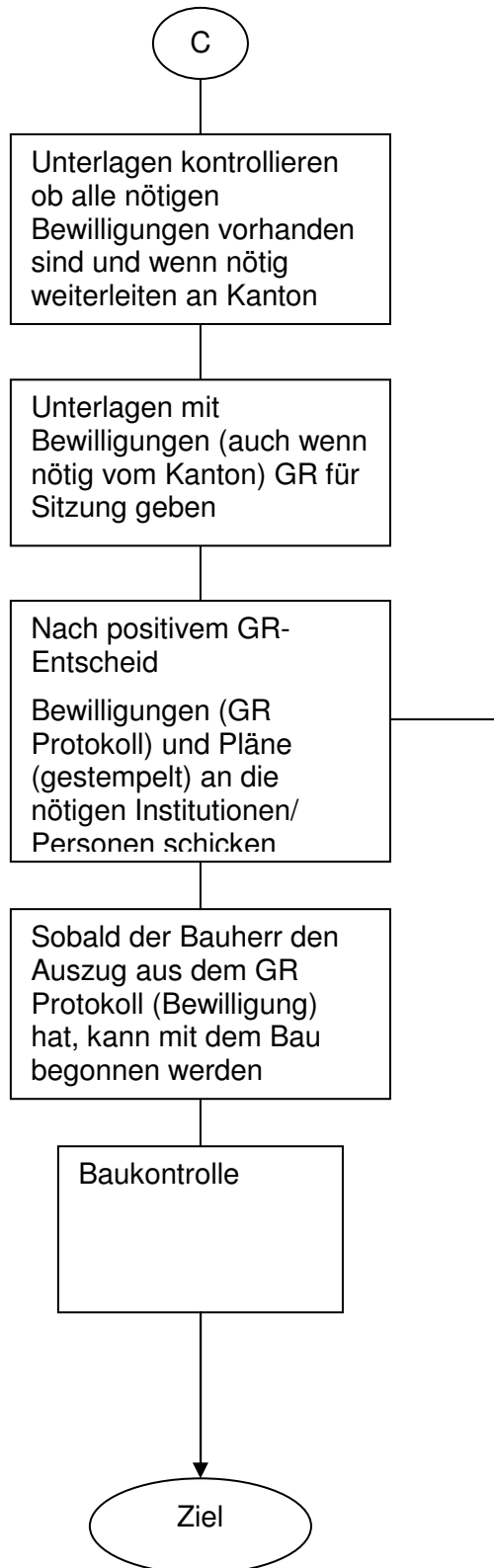
Das schriftlich an den Gemeinderat einzureichende Bauermittlungsgesuch dient zur Abklärung wichtiger Baufragen. Ob an diesem Ort überhaupt gebaut werden darf und wenn ja, ob man eine Chance hätte, dass es bewilligt wird.



Flussdiagramm









Beschrieb der einzelnen Teilschritte

Wenn jemand etwas bauen möchte, dann fragen die meisten Personen beim Bauamt an, welche Unterlagen eingereicht werden müssen. Das Bauamt Wildhaus hat ein Merkblatt (siehe Anhang) auf dem steht was für Unterlagen ein Baugesuch umfassen muss. Ausserdem steht auf der gelben Mappe, welche der Gesuchsteller ausfüllt und einreicht welche Unterlagen beiliegen müssen.

Wenn das Baugesuch beim Bauamt eintrifft, schaue ich ob die gelbe Mappe unterschrieben ist (wenn nötig vom Gesuchsteller und Grundeigentümer) und ob das Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist. Das Errichten und Ändern vom Bauten und Anlagen ist grundsätzlich bewilligungspflichtig. In Art. 78 BauG sind die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen detailliert aufgeführt.

Vom Grundbuchamt fordere ich das Parzellen-Blatt an, damit ich allfällige Bauverbote und Fahrwegrechte berücksichtige.

Wenn ich bei der Prüfung der Unterlagen sehe, dass das Baugesuch abgelehnt werden könnte, zum Beispiel wegen Überbauung des Grundstücks, schlage ich dem Gesuchsteller vor, ein Bauermittlungsgesuch einzureichen. Das spart Kosten und gibt ihm Klarheit über seine Rechtslage. Gegen eine negativen Entscheid, können keine Rechtsmittel ergriffen werden. Die Möglichkeit zur Einreichung eines ordentlichem Baugesuchs und dort von den gegebenen Rechtsmittel gebrauch zu machen, besteht aber.

Auf der gelben Mappe wird der Name, der Vorname und die Adresse des Bauherrn, des Grundeigentümers und des Projektverfassers angegeben. Das Bauvorhaben, die Lage/den Standort des Bauvorhabens mit Kataster Nr., Assekuranz Nr., Gebäudefläche, Zone, sowie das Datum des Baubeginns und der Bauvollendung muss auf der Mappe ersichtlich sein. Die Höhe der Bausumme ist für uns auch von Bedeutung. Denn der Rechnungsbetrag beläuft sich auf 3.0 ‰ von der Bausumme. Falls eine dieser Angaben fehlt kann ich die entweder selbstständig ergänzen (Fläche, Zone) oder ich setze mich mit dem Gesuchsteller in Verbindung.

Auf der Innenseite der Mappe muss nichts ausgefüllt werden, ausser das Datum und die Unterschrift darf nicht fehlen.

Als nächstes überprüfe ich, ob die Pläne unterschrieben sind. Falls die Pläne mangelhaft sind, sei dies wegen der fehlende Unterschrift oder wegen einer schlechten Vermassung/Zeichnung, vordere ich den Gesuchsteller auf dies nach zu holen, allenfalls zu ergänzen.

Dann überprüfe ich die Vollständigkeit der Unterlagen. Hier unterscheide ich ob der Bau in der Landwirtschaftszone oder in der Bauzonen statt findet. Denn für einen Bau in der Bauzone benötigt man nicht ganz die gleichen Formulare wie in der Landwirtschaftszone.

Für das Bauvorhaben in der Bauzone benötigen wir

- die gelbe Mappe 2x die 2. wird meistens von uns geschrieben oder die Vorhandene kopiert)
- Katasterpläne oder Situationspläne
- Werkpläne, Pläne der Abwasser-, Dorfkorporation
- Ausnützungsberechnung
- Energienachweise
- Schutzraumunterlagen

Für einen Bau in der Landwirtschaftszone brauche ich zusätzliche Unterlagen. Hier kommt es darauf an, ob das Grundstück/Gebäude landwirtschaftliche genutzt wird oder nicht.



Bei nicht landwirtschaftlicher Nutzung benötigen wir zusätzlich

- das Formular Bauten ausserhalb der Bauzone
- Schätzungen ab dem Jahr 1972
- Zusätzlich 2 Pläne für das Planungsamt St. Gallen

Und bei landwirtschaftlicher Nutzung kommt dazu noch

- das Formular Nährstoffbilanz
- das Formular Hofdüngerlager

Falls etwas fehlt fordere ich es ein.

Die Pläne werden mit dem Bauamt-Stempel und aktuellem Datum gestempelt. Der Bausekretär, Hansruedi Frei, unterschreibt die Pläne.

Auf den Plänen ist der Abbruch mit gelber Farbe, der Neubau mit roter Farbe versehen.

Wenn ich alle Unterlagen habe, erfasse ich die Daten im BauPro. Das ist ein Programm indem das Gesuch mit sämtlichen Daten erfasst wird.

Zu Beginn der Erfassung überprüfe ich ob die automatisch vergebende Baugesuch-Nummer auch die Richtige ist. Unter der Rubrik „Stammdaten“ gebe ich den Name, die Adresse des Gesuchstellers, des Grundeigentümers und des Planverfassers ein. Dazu Art des Bauvorhabens, zB. Neubau Einfamilienhaus.

Unter der Rubrik „Lage“ gebe ich die Zone mit Fläche in m2 ein, und wann das Vorhaben öffentlich ausgeschrieben wird.

Bei der nächsten Rubrik „Bauobjekt/-Etappen“ wird der Standort, die Versicherungs-Nr. und die Bausumme eingegeben.

Unter der Rubrik „Gesuchsunterlagen“ gebe ich ein, was für Pläne wir bekommen haben. Situationspläne, Grundrisse usw. Wenn ein Massstab und ein Datum auf dem Plan angegeben ist übernehme ich diese beiden Angaben auch.

Beim Bauverfahren wähle ich zwischen dem ordentlichen Verfahren, dem vereinfachten Verfahren und dem Meldeverfahren aus. Für meine PE ist aber nur das ordentliche Verfahren relevant.

Die Nachbarn im 30 Meter Bereich werden schriftlich über das Bauvorhaben informiert. Sie werden auch im BauPro mit Name, Adresse und Kataster Nr. erfasst. Für die Briefe, welche eingeschrieben verschickt werden, kann ich anhand dieser Eingabe das Borderaux für die Post ohne weiteren Aufwand erstellen und ausdrucken.

Sobald im BauPro alle Daten erfasst sind drucke ich die Bauanzeige aus. Diese wird automatisch, anhand der eingegebenen Daten zusammen gefügt. Die Bauanzeige erhält die Gesuchs-Nr. sowie das Erstell-Datum. Im weiteren ist wieder der Bauherr, der Projektverfasser und der Grundeigentümer mit Name und Adresse aufgeführt. Das Baugrundstück ist mit Parzellen-Nr. und Standort angegeben, das Bauvorhaben stichwortartig Beschrieben.

Ein wichtiger Hinweis auf der Bauanzeige ist der Zeitpunkt von Beginn bis Ende der Auflagefrist. Während diesen 14 Tagen, in denen das Baugesuch öffentlich aufliegt, kann man in die Bauakte einsehen. Während diesen 2 Wochen hat man die Möglichkeit, eine begründete Einsprache beim Gemeinderat zu erheben.



Mit der Auflage des Gesuches senden wir eine Kopie des Katasterplans und einer Kopie der Bauanzeige an

- den Bauherrn
- den Grundeigentümer (falls der Bauherr nicht der gleiche ist)
- den Projektverfasser
- die Dorfkorporation
- die Abwasserkorporation
- die SAK
- die Nachbarn im 30 Meter Bereich (eingeschrieben)

wenn sich das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone befindet zusätzlich noch an

- den Heimatschutz
- die Pro Natura
- den WWF
- das Amtsblatt (wenn man Strukturverbesserungsbeiträge erhält)

Diese genannten Instanzen haben die Möglichkeit uns zu melden, wenn sie etwas entdecken dass nicht in Ordnung ist oder wenn sie mit dem Bau nicht einverstanden sind.

Ist die 2-wöchige Auflagefrist abgelaufen ohne Einsprachen überprüfe ich ob die Bewilligung von

- der Abwasser-,Dorfkorporation und der SAK
- des Strassinspektorats (falls an einer Hauptstrasse gebaut wird)

hier sind.

Bei einem Bau in der Landwirtschaftszone sende ich die Unterlagen mit den nötigen Bewilligungen ans Amt für Raumentwicklung (ARE). Von dort aus gehen die Unterlagen, wenn nötig an die weiter Instanzen bevor die Unterlagen dann mit den entsprechenden Bewilligungen zu uns zurück kommen.

Wenn ich die Unterlagen zusammen habe, schreibe ich die Bewilligung für den Gemeinderat. Dieser wird das Baugesuch während der Gemeinderatssitzung prüfen und über eine Genehmigung entscheiden.

Die Brandschutzbewilligung kann ich zu diesen Zeitpunkt bereits auch schreiben. Wird aber meistens erst geschrieben, wenn die Bauakte vom Gemeinderat mit der entsprechenden Bewilligung zurück ist.

Wenn das Gesuch genehmigt wurde, werden die Baupläne für den Gesuchsteller, den Bauherr, den Planer und die Bauakte gestempelt mit „ wird vom Gemeinderat genehmigt, Datum, Unterschrift Präsident und Ratsschreiberin“.



Anschliessend wird die Baubewilligung (Gemeinderatsprotokoll-Auszug), die Brandschutzbewilligung, die Bewilligungen der kantonalen Ämter (wenn nötig) und ein gestempelter Plan gesendet an

- Eigentümer (falls nicht selbe Person wie Bauherr)
- Projektverfasser
- Dorfkorporation
- Abwasserkorporation
- Grundbuchamt (Neuschätzung)
- FKL Ingenieurbüro (Vermessung)
- Evt. Strasseninspektorat (falls an Hauptstrasse gebaut wird)
- Bauherr
- + Rechnung der Gemeinde und der kantonalen Ämter
- + GVA-Karte (Gebäudeversicherungskarte)

Falls aber innerhalb dieser 2 Wochen eine Einsprache kommt, muss das Ende dieser Frist abgewartet werden, dann schreiben wir einen Brief an den Gesuchsteller, er soll versuchen sich mit dem Einsprecher zu einigen. Wenn sich eine Einigung ergeben hat, dann wird gewartet bis der schriftliche Rückzug bei uns ist und dann wird wieder wie gewohnt die Bewilligung für den Gemeinderat geschrieben und dort mit dem Verfahren fortgesetzt.

Hat sich allerdings keine Einigung ergeben, wird der Gemeinderat zuerst entscheiden wer berechtigt ist.

Wird dem Gesuchsteller entsprochen, kann der Einsprecher beim Baudepartement in St. Gallen gegen den Entscheid vom Gemeinderat Einsprache erheben.

Wurde dem Einsprecher entsprochen, so kann der Gesuchsteller beim Baudepartement in St. Gallen gegen den Entscheid vom Gemeinderat Einsprache erheben.

Werden diese Möglichkeiten nicht genutzt, wird die Bewilligung rechtskräftig und dem Baubeginn steht nichts mehr im Wege.

Sobald der Bau beendet worden ist, muss der Bauherr Hansruedi Frei dies melden. Hansruedi wird dann gelegentlich die Baukontrolle durchführen.

Bei der Kontrolle überprüft er ob der Bau nach dem Beschrieb der Bewilligung von der Gemeinde und eventuell vom Kanton durchgeführt worden ist.

Kleinere Abweichungen gegenüber den Plänen kann es immer geben und diese werden auch akzeptiert. Zu den kleineren Abweichungen zählen kleine Veränderungen der Länge, Breite und Höhe, Veränderung der Dachneigung, der Fassade (Farbe oder Material) oder man baut 2 Flügel-Fenster statt 4 Flügel-Fenster.

Bei extrem grösseren Abweichungen müssen Änderungspläne verlagert werden und diese Änderung wird neu ausgeschrieben.

Wenn man bei einer Zwischenkontrolle dies schon entdeckt, muss ein Baustopp eingereicht werden.

Mögliche Schnittstellen

Baugesuch oder Bauermittlung

Ausgangslage

Wenn das Baugesuch eintrifft schaue ich ob das Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist. Wenn eine Bewilligung fraglich ist, z.B. wegen zu geringem Abstand zur Grenze, schlage ich dem Gesuchsteller vor, eine Bauermittlung einzugeben und somit allfällige Kosten zu sparen. Bei einem solchen Fall geht die Akte nach der Prüfung zum Gemeinderat für einen Vorentscheid. Der Gemeinderat entscheidet dann ob er positiv hinter dem Vorhaben steht oder nicht. Wenn nötig gehen die Unterlagen noch an den Kanton (Landwirtschaftszone).

Wenn ich den Entscheid erhalten habe und dieser positiv ist, kann das Baugesuch eingereicht werden.

Falls der Entscheid negativ ist, können keine Rechtsmittel ergriffen werden.

Problemstellung

Ein Bauermittlungsgesuch kann empfohlen werden wenn der Abstand zu Wald, Wege, Gewässer usw. zu gering ist, denn es gibt Vorschriften die besagen wie viele Meter der Abstand betragen muss.

Bei einem Bauvorhaben kläre ich mit dem Grundbuch ab, ob irgendetwas im Grundbuchblatt (Parzellenblatt) eingetragen ist. Falls etwas vermerkt ist und der Gesuchsteller dies nicht beachtet hat, informiere ich ihn darüber.

Fall 1

Eine Person, Herr C, wollte das alte Haus abbrechen und ein Neues wieder aufbauen. Für das alte Haus hatte Herr C bei den Nachbarn die Unterschriften für das Grenzbaurecht benötigt, da der Abstand zur Grenze zu gering war.

Wir waren uns nicht sicher ob das Grenzbaurecht mit dem Abbruch dieser Baute nun löscht oder nicht. Das Grundbuchamt teilte uns mit, dass das Grenzbaurecht ewig bestehen wird, da im Grundbuchblatt kein Ablauf-Datum eingetragen wurde.

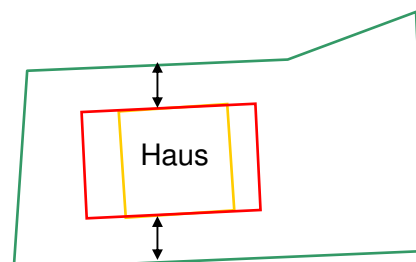
Da Herr C das Haus etwas verlängern möchte und es somit nicht auf dieselben Grundmauern kommt, haben wir ihm empfohlen ein Bauermittlungsgesuch einzureichen. Der Gemeinderat wird dann ein Vorentscheid geben.

Die jetzigen Nachbarn, welche das Haus, von jenem der die Unterschrift vor Jahren gab gekauft haben, sagen sie würden die Unterschrift nicht geben. Auch aus diesem Grund haben wir der Person empfohlen ein Bauermittlungsgesuch einzureichen, den Imfalle einer Einsprache steht der Gemeinderat hinter dem Gesuchsteller.

Situation

Grundstück —
 neu —
 alt —

Grenzabstand zu gering ↔

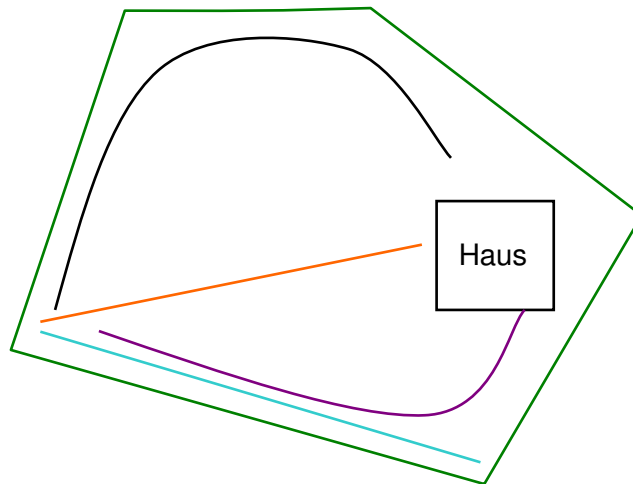




Fall 2

Es besteht ein Gehweg am Rande des Grundstückes zu einem Haus in der Landwirtschaftszone. Jener Besitzer des Hauses, Herr D, will nun eine Strasse in der Mitte durch das Grundstück machen. Weil dies aber in der Landwirtschaftszone ist und die Landwirtschaftszone für die Bauern ist, kann er dies nicht realisieren. Dann wollte er die Strasse auf der anderen Seite des Grundstückes, dem Bach entlang machen. Da kommt jetzt aber der Grenzabstand zu Gewässern zum Zuge, und auch dort müssen mindest Abstände eingehalten, was bei diesem Projekt nicht wird. Aus diesem Grund haben wir ihm empfohlen ein Bauermittlungsgesuch einzurechen.

Situation



- Grundstück —————
- bestehender Weg —————
- gewünschter Weg 1 —————
- gewünschter Weg 2 —————
- Gewässer/Bach —————

Vollständige Unterlagen

Ausgangslage

Der Gesuchsteller hat verschiedene Unterlagen einzureichen. Bei Erhalt überprüfe ich anhand der Liste auf der gelben Mappe oder meiner Notizen ob alle nötigen Unterlagen dabei sind.

Die Unterlagen, welche wir benötigen sind von Projekt zu Projekt verschieden. Die wichtigsten hier:

- Gelbe Mappe 2x
- Situations-/Katasterpläne
- Werkpläne der Abwasser-, Dorfkorporation und der SAK
- Pläne des Grundrisses und der Fassaden
- Ausnützungsberechnung

Zusätzlich bei einem Bau in der Landwirtschaftszone

- Formular Bauten ausserhalb Bauzone
- Schätzungen von Grundbuchamt ab 1972
- Zusätzlich 2 Pläne fürs Planungsamt

Wenn etwas fehlt fordere ich den Gesuchsteller auf die fehlenden Unterlagen einzureichen.

Problemstellung

Die gelbe Mappe brauchen wir in zweifacher Ausführung und muss unterschrieben sein. Wenn wir sie nur 1 Mal bekommen, füllen wir entweder selber eine zweite Mappe aus, oder kopieren jene, die wir haben. Eine Mappe brauchen wir für die Bauakte und die andere für den Baukontrolleur. Wenn der Gesuchsteller und der Grundeigentümer (falls jener nicht dem Gesuchsteller entspricht) nicht unterschrieben haben, fordern wir sie auf zu unterschreiben.

Die Situationspläne bzw. Katasterpläne zeigen wo sich das Bauprojekt befindet. Diese Plänen dürfen nicht älter als 1 Jahr sein. Der Massstab und das Datum muss darauf stehen. Wenn das Datum nicht vermerkt ist, oder der Plan älter als 1 Jahr ist, können wir diesen nicht akzeptieren und fordern einen aktuellen an. Den Katasterplan erhält man auf Anfrage beim Bauamt oder beim Grundbuchamt.

Die Werkpläne der Abwasser-, Dorfkorporation und der SAK sind bei einem Neubau sehr relevant. Da erkennt man wo die Leitungen durch gehen.

Die Pläne des Grundrisses und der Fassaden sind eigentlich die wichtigsten Unterlagen. Dort muss die Zweckbestimmung des Raumes angegeben werden, sowie die Raumbodenfläche, das Fensterlichtmass und der Niveaupunkt. Als Niveaupunkt bezeichnet man den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain.

Die Pläne müssen vermasst sein und mit den Angaben des Abwasser-, Meteor,- und Stromleitungen versehen sein. Zudem benötige ich mind. 5 Pläne. Einen für die Akte, den Baukontrolleur, den Eigentümer, den Bauherrn und den Planer. Wenn die Pläne von einem Architekturbüro ausgestellt worden sind, fordere ich dort die restlichen an. Wenn aber der Gesuchsteller die Pläne gezeichnet hat, kann ich jene kopieren.

Die Ausnützungsberechnung ist bei einem Neubau relevant. Sie dient zur Berechnung der nötigen Infrastruktureinrichtungen, dass keine Gefahr der Überbauung besteht. Sie ist die Differenz zwischen der Geschossfläche und der Parzellenfläche.



Für einen Bau in der Landwirtschaftszone wird das Formular Bauten ausserhalb der Bauzone benötigt. Dort müssen Angaben zur Lage, Art des Bauvorhabens, Abwasser, Grundwasserschutz, Waldabständen, und Schutzgegenständen gemacht. Dieses Formular benötigt wiederum das Amt für Raumentwicklung (ARE).

Das ARE benötigt die Schätzungen des Grundstücks ab dem Jahre 1972 um zusehen ob das Grundstück jemals nichtlandwirtschaftlich genutzt wurde. Die Schätzungen fordere ich vom Grundbuchamt an.

Wenn irgendwas von diesen Unterlagen fehlt, muss ich den Gesuchsteller darauf aufmerksam machen dies nachzuholen.

Fall 1

Manchmal gibt es Probleme, wenn wir die Unterlagen nach St. Gallen ans ARE schicken (nur bei Bauten in der Landwirtschaftszone) und uns das ARE meldet dass Unterlagen fehlen, teile ich dies dem Gesuchsteller mit. Es gibt solche, die Verstehen überhaupt nicht warum das ARE diese Unterlagen brauchen und werden teils unverschämt.

Ich sende darum dem Gesuchsteller meist einen kurzen Brief was wir noch benötigen, beiliegend erhält der Gesuchsteller ein Ausdruck aus dem Mail von jener Person vom Kanton. Denn diese melden uns meist per Mail was ihnen noch fehlt.

Das Mail zeigen wir dem Gesuchsteller um ihm einen gewissen Druck zu machen, denn solange nicht alle Unterlagen in St. Gallen sind wird das Gesuch auch nicht fertig bearbeitet und so hindert sich der Gesuchsteller selber daran vorwärts zu kommen.

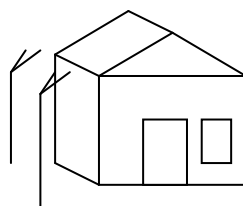
In diesem Zusammenhang hatten wir Baugesuche verschiedener Alpen, jene mussten die Mistplatten und Jauchegruben erstellen/vergrössern. Das ARE brauchte die Information wie viel Vieh in jedem Alpstall eingestallt wird und damit war nicht jeder einverstanden uns dies zu melden.

Fall 2

Der Gesuchsteller, Herr A, hat die Visiere aufgestellt und jene fotografiert und uns dies als Plan eingereicht. Es war nichts vermassst und nichts nachgezeichnet nur eine Photographie der Visiere des Schopfs. Hansruedi Frei hat dann die Wände anhand der Visiere gezeichnet und den Plan einigermaßen vervollständigt.

Doch dann sagte er, er werde den Gesuchsteller, Herr A, auffordern einen Plan zu zeichnen. Schliesslich können das andere auch, wieso sollte Herr A das nicht auch müssen. Er hat dann mit Herr A telefoniert und ihm gesagt, er soll ein Plan zeichnen und diesen vermassen. Jener aber sagte, er wisse nicht wie das aussehen soll. Somit hat Hansruedi sich angeboten eine Skizze zu machen und diese Herr A zuzustellen. Hansruedi machte dann aber doch eine Kopie eines ähnlichen Objektes, da es ihm doch zu aufwändig war und er noch anderes zu erledigen hatten an jenem Nachmittag. Herr A hat aber bis heute nichts eingereicht und Hansruedi meinte vielleicht steht der Anbau auch schon.

Situation





BauPro

Ausgangslage

Die Baudaten werden, wie im Beschrieb der einzelnen Teilschritte, im BauPro erfasst. Für die Adressen der Eigentümer im 30 Meter-Bereich, frage ich das Grundbuchamt an, ob sie mir die Adressen mitteilen können. Wenn ich die Adressen habe, überprüfe ich anhand des Twixtel ob die Adressen stimmen, denn einen Tippfehler hat es auch schon gegeben.

Vom Geometerbüro in Nesslau haben wir eine Liste mit den Eigentümern der Grundstücke erhalten und wenn ich die Adressen vom Grundbuchamt noch nicht habe, kann ich das anhand dieser Liste die Nachbar-Adressen bereits eingeben. Wenn die Adressen vom Grundbuchamt gekommen sind, kontrolliere ich jedoch zu meiner Sicherheit die Adressen nochmals nach. Denn es könnte ja sein dass jemand die Adresse geändert hat bzw. die Liegenschaft verkauft hat und somit die Liste nicht mehr aktuell ist.

Problemstellung

Die Adressen werden im BauPro unter der Rubrik Nachbarn eingegeben. Anschliessend kann ich für die Nachbarn mittels eines Symbolfeldes die Bauanzeige mit Adressfeld zusammenfügen und ausdrucken. Das Borderau für die eingeschriebenen Briefe kann ich auch nach diesem System erstellen.

Das funktioniert aber nur wenn ich alles richtig erfasst habe. Fehlt eine Angabe überprüfe ich was ich vergessen oder falsch eingegeben habe.

Die Bauanzeige, für die öffentliche Auflage erstelle ich nach den gleichen Prinzip wie die Anzeige der Nachbarn, hier bleibt einfach der Briefkopf leer.

Hier gilt auch wieder, wenn ich etwas vergessen oder falsch eingegeben habe, ist die Anzeige nicht vollständig und ich gehe diesem Fehler nach.

Dokumente welche ich im Zusammenhang mit dem Baugesuch erstelle kann ich unter der Rubrik Dokumente hinterlegen und sind jederzeit abrufbar. Von dieser Funktion kann ich jedoch nur profitieren wenn ich die Dokumente auf dem Computer abspeichere.

Fall 1

Unter der Rubrik Zone wird die Zone¹, die Fläche des Grundstücks eingegeben werden, sowie von wann bis wann das Verfahren ausgeschrieben wird. Einmal habe ich das falsche Datum eingegeben beim Beginn der Auflage und somit hat es auch ein falsches Ablaufdatum übernommen. Denn das Ablaufdatum wird automatisch, auf zwei Wochen nach Beginn der Auflage festgesetzt.

¹ Bauzone / Landwirtschaftszone; Aufteilung der Zonen siehe Anhang Zonenplan VI

Die Maske des BauPro sieht so aus.

Einsprachen

Ausgangslage

Das Bauvorhaben wird Anhand der Bauanzeige öffentlich ausgeschrieben. Während dieser 2-wöchigen Auflage-Frist, hat man die Möglichkeit beim Gemeinderat, schriftlich und begründet gegen das Bauvorhaben Einsprache zu erheben.

Problemstellung

Nach abgelaufener Frist schreibe ich dem Gesuchsteller einen Brief, er soll versuchen sich mit den Einsprecher zu einigen. Das ist allerdings nicht immer so einfach. Denn schlussendlich muss der Gesuchsteller und der Einspreche mit der Lösung glücklich sein.

Fall 1

Wir hatten einen Fall, da hatten wir die Bauanzeige eines Mehrfamilienhauses gemacht und ein Nachbar hat Einsprache erhoben, da auf den Plänen der Niveaupunkt² fehlte.

Jener Nachbar, Herr B), war bei uns vorbeigekommen um die Pläne anzusehen, da entdeckte er dies. Herr B hat dann sein Anwalt bei uns vorbeigeschickt und er hat uns dann gesagt Herr B wisse, dass Terrain aufgeschüttet wurde als das benachbarte Hotel, dass vor Jahren nach einem Brand wieder gebaut wurde. Ein Nachbarn von Herr B hatte bei diesem Bau Fotos von der Aufschüttung gemacht und dies wegen Einsprache erhoben, als das Hotel neu gebaut wurde und der Humus aufs andere Grundstück geschüttet wurde. In den Akten vom Gemeinderat sollte nach Angaben von Herrn B jene Fotos noch vorhanden sein. Nach längerer Suche wurden diese Fotos gefunden und es wurde mit Hilfe von Experten ein Sondierschlitz gemacht um zu sehen wieviel Terrain aufgeschüttet wurde.

Wir haben den Gesuchsteller über diesen Sachverhalt informiert und ihn gebeten er soll sich mit dem Einsprecher einigen. Das Verfahren läuft noch.

² Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf gewachsenem Terrain



Auswertungsbogen

Zusammenfassung der Lernjournale zur Prozesseinheit 3

Nehmen Sie Ihre Lernjournalbogen zu dieser Prozesseinheit zur Hand und vergleichen Sie die entsprechenden Einträge zu den untenstehenden Fragen.

Während der Prozesseinheit war meine Motivation insgesamt

tief —————|—————> hoch

Das Erlernen des Prozesses war für mich

einfach —————|—————> schwierig

Mit dem Ergebnis meiner Arbeit bin ich

unzufrieden —————|—————> sehr zufrieden

Bei der nächsten Bearbeitung eines Prozesses berücksichtige ich von meinen Erfahrungen

nichts —————|—————> alles