



Leitfaden für Baugesuche

Merkblatt für Bauherren und Planer

Sie beabsichtigen in der Gemeinde Walenstadt ein Bauvorhaben zu realisieren? Mit diesem Leitfaden möchten wir Ihnen die Mittel zur Verfügung stellen, um ein möglichst speditives und reibungsloses Verfahren zu gewährleisten.

Benötigte Unterlagen

Bitte informieren Sie sich bei Ihrem Planer oder bei der Abteilung Bau und Umwelt über die benötigten Unterlagen für Ihr Bauvorhaben. Beachten Sie, dass die Unterlagen beim Einreichen des Gesuches ausreichend und vollständig sind. Sie sparen sich viel Zeit, wenn keine Unterlagen nachgefordert werden müssen.

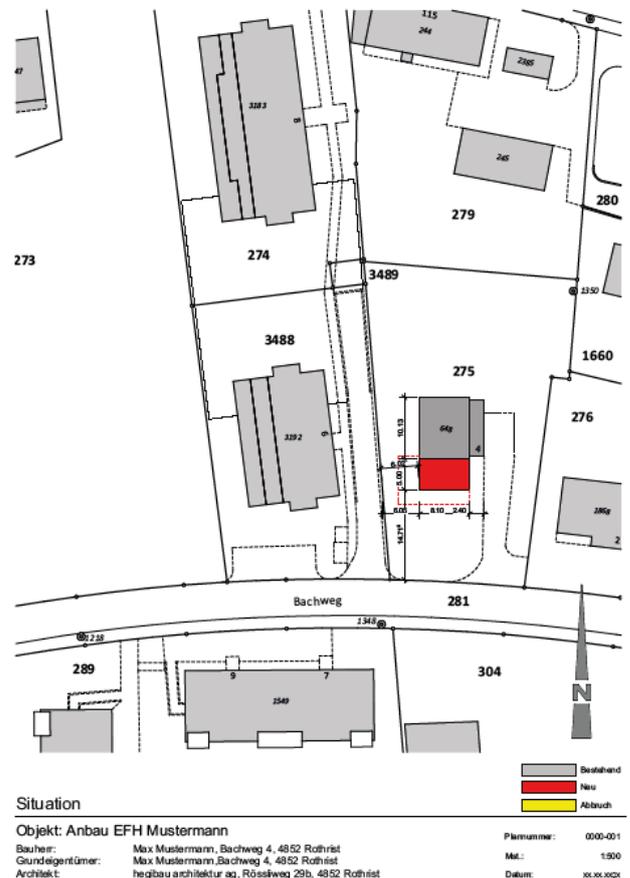
Formulare

- Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle für Ihr Bauvorhaben benötigten Formulare korrekt und vollständig ausgefüllt haben. Achten Sie auch darauf, dass Sie alle benötigten Unterschriften haben (*Bauherr, Grundeigentümer, Projektverfasser*).

Alle Formulare können online auf unserer Homepage oder bei der Abteilung Bau und Umwelt bezogen werden. Sollten Sie Hilfe beim Ausfüllen der Formulare benötigen, dürfen Sie uns gerne kontaktieren.

Pläne

- **Situationsplan 1:500**
Amtliche Katasterpläne können beim Vermessungsbüro Kreis AG (*Kantonschulweg 12, 7320 Sargans*) bestellt, beglaubigt und bezogen werden. Achten Sie darauf, dass die Situationen aktuell und beglaubigt sind. Bei kleineren Vorhaben kann in Ausnahmefällen auf eine beglaubigte Situation verzichtet werden.



3 Situationsplan



- **Projektpläne / Grundrisse 1:100**

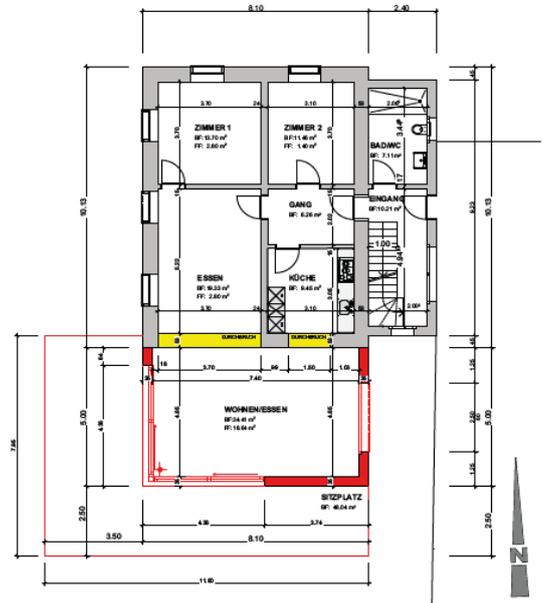
Informieren und überlegen Sie sich, welche Pläne zum Verständnis des Bauvorhabens notwendig sind. Reichen Sie diese im Massstab 1:100 ein. (*Abweichungen nach Rücksprache mit der Abteilung Bau und Umwelt möglich*)

Diese Pläne sollten technisch korrekt dargestellt und auf das Format DIN A4 gefaltet sein. Die benötigten Unterschriften und Titel sollten auf der Vorderseite sofort ersichtlich sein.

Die Projektpläne müssen farblich angelegt sein. Bestehende Bauteile sind **schwarz**, neue **rot** und abzubrechende **gelb** zu kolorieren.

Die Grundrisspläne der betroffenen Geschosse müssen folgende Angaben enthalten:

- Nutzungsangabe sämtlicher Räume (*bestehende und neue*)
- Höhenkoten
- Niveaupunkt mit Vermessung und Meereshöhe (*im Erdgeschoss Grundriss*)
- Feuerungs-, Rauch- und Lüftungsanlagen
- Boden- und Fensterflächen
- Wohnungsgrösse (*Zimmerzahl*)



Erdgeschoss

Objekt: Anbau EFH Mustermann

Bauherr: Max Mustermann, Bachweg 4, 4852 Rothrist

Grundigentümer: Max Mustermann, Bachweg 4, 4852 Rothrist

Architekt: hegbau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Planummer: 0000-002

Mst.: 1:100

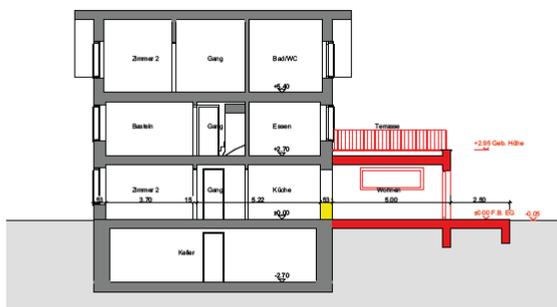
Datum: xx.xx.xxxx

4 Grundriss

- **Schnittpläne 1:100**

Zum besseren Verständnis des Bauvorhabens sind die notwendigen Schnittpläne mit den folgenden Angaben beizulegen:

7 Fassadenschnitt



Schnitt

Objekt: Anbau EFH Mustermann

Bauherr: Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist

Grundigentümer: Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist

Architekt: hegbau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Planummer: 0000-004

Mst.: 1:100

Datum: xx.xx.xxxx

- Höhenkoten, Meereshöhe bei Oberkant fertig Fussboden Erdgeschoss
- Vermasster Niveaupunkt
- Vermasste Höhen (*Lichte Geschoss-, Kniestock-, Gebäude-, First- und Dachbrüstungshöhen*)
- Böschungen (mit Gefälle und Höhe), Stützmauern
- Gewachsenes (*historisches*) und projektiertes (*oder bestehendes*) Terrain (*bis zur Grenze*)

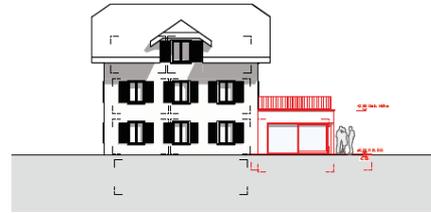
Bitte denken Sie daran, die Lage der Schnitte in sämtlichen Grundrissplänen einzuzeichnen.

- **Fassadenpläne 1:100**

Die Fassadenpläne mit sämtlichen betroffenen Ansichten müssen folgende Angaben enthalten:

- Gewachsenes und projektiertes (oder bestehendes) Terrain entlang der Fassaden bis zu den Grenzen
- Abstände von Böschungen und Mauern zur Grenze
- Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden der anschliessenden Häuser darzustellen.

5 Westfassade



Westfassade
Objekt: Anbau EPH Mustermann
Bauherr: Mr. Mustermann, Dorfweg 7, 4002 Rüschlikon
Genehmigungs-Nr.: Mr. Mustermann, Dorfweg 7, 4002 Rüschlikon
Architekt: Ingenieurbüro für Hochbau/SB, 4002 Rüschlikon
Plannummer: 4002/03
Makr.: 1:100
Datum: 04.04.2010

6 Südfassade



Südfassade
Objekt: Anbau EPH Mustermann
Bauherr: Mr. Mustermann, Dorfweg 7, 4002 Rüschlikon
Genehmigungs-Nr.: Mr. Mustermann, Dorfweg 7, 4002 Rüschlikon
Architekt: Ingenieurbüro für Hochbau/SB, 4002 Rüschlikon
Plannummer: 4002/03
Makr.: 1:100
Datum: 04.04.2010

- **Umgebungspläne**

Im Umgebungsplan sollten die Absichten der Umgebungsgestaltung ersichtlich sein. Das beinhaltet folgende Punkte:

- Parkplätze (*neu und bestehend*)
- Strassen und Zufahrten
- Terraingestaltung (*Aufschüttungen und Abgrabungen*)
- Kinderspielplätze
- Einfriedungen und Bepflanzung
- Kehrtafelstellplätze
- Sichtzonen

- **Kanalisationsplan**

Die Liegenschaftsentwässerung und Plandarstellung hat nach der Norm SN 592 000 "Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung" zu erfolgen. Dabei sind folgende Angaben zu machen:

- Angabe des Anschlusses an das bestehende Kanalisationsnetz
- Leitungen mit Durchmesser, Material und Gefälle
- Kontroll- und Sickerschächte, Einlaufschächte und Schlammfänger (*mit Durchmesser und Höhenangaben; Deckel, Einlauf, Auslauf, Boden*)

Sollten Sie alle benötigten Unterlagen beisammenhaben, können Sie diese mind. 3-fach bei der Abteilung Bau und Umwelt einreichen. (Gesuche, welche an weitere Stellen, Beispielsweise dem Kanton eingereicht werden müssen, benötigen zusätzliche Exemplare.)
Informationen / Grundlagen für Bauherren und Planer

Informieren Sie sich vorgängig über die Bedingungen und Voraussetzungen für Ihr Vorhaben. (*Bauzone, Schutzzone, Naturgefahren, Bau- und Gewässerlinien, Dienstbarkeiten, öffentlich-rechtliche Anmerkungen im Grundbuchamt usw.*) So erkennen Sie evtl. schon im Vorfeld ob und welche Unterlagen für Ihr Gesuch erforderlich sein könnten.

- Informationen über Ihr Grundstück (wie Zonenplan, Schutzzonen der Schutzverordnung usw.) finden Sie auf www.geoportal.ch/walenstadt
- Baugesuchsformulare, das Baureglement der politischen Gemeinde Walenstadt, die Heimatschutzverordnung oder das Planungs- und Baugesetz des Kanton St.Gallen finden Sie auf unserer Homepage www.walenstadt.ch
- Weitere Informationen finden Sie auch auf der Homepage des Kantons www.sg.ch/bauen
- Für Auskünfte über Dienstbarkeiten oder Anmerkungen betreffend Ihrer Liegenschaft wenden Sie sich bitte an das Grundbuchamt der Gemeinde Walenstadt (081 720 25 21; Paul Kalberer)

Je nach Komplexität Ihres Vorhabens empfehlen wir Ihnen sich einen sachverständigen Fachplaner zu Rate zu ziehen.

Bauvorhaben, welche bewilligungspflichtig oder von dieser Pflicht befreit sind, werden im Planungs- und Baugesetz (PBG; 731.1) unter Artikel 136 aufgeführt:

¹ Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung.

² **Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind**, bedürfen in der Bauzone insbesondere folgende Vorhaben keiner Baubewilligung:

- a) unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2,50 m;
- b) kleine Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, wie Brunnen, Teiche, fest installierte Kinderspielgeräte, Gartencheminées sowie auf wenigstens zwei Seiten offene und ungedeckte Gartensitzplätze;
- c) Mauern und Einfriedungen von weniger als 1,20 m Höhe längs Gemeindestrassen, Wegen und Plätzen sowie von weniger als 1,80 m Höhe längs Grundstücksgrenzen, wenn ihnen nicht die Funktion als Stützmauer zukommt;
- d) Terrainveränderungen von weniger als 0,50 m Höhe und 100 m² Fläche;
- e) das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und dergleichen ausserhalb bewilligter Camping- und Abstellplätze von weniger als drei Monaten je Kalenderjahr;
- f) mobile Bauten und Anlagen wie Festhütten, Zelte, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Tribünen und dergleichen während höchstens drei Monaten je Kalenderjahr;
- g) Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden;
- h) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen;
- i) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979.

³ Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier Bauvorhaben ist in der Regel bewilligungspflichtig.

Sie haben Ihr Baugesuch eingereicht. Wie weiter?

1. Nachdem Sie Ihr Gesuch eingereicht haben, werden die Unterlagen auf Vollständigkeit überprüft. (*Formelle Prüfung*)
 - Sind alle Angaben vollständig und korrekt?
 - Sind die Pläne genügend aussagekräftig, um das Vorhaben beurteilen zu können?
 - Ist das Baugesuch, bei welchem keine kantonalen Amtsstellen involviert sind, 3-fach eingereicht worden?
Sind allfällige kantonale Amtsstellen betroffen, bitten wir Sie, vorgängig mit uns Kontakt aufzunehmen.
(*Sie erhalten nach eingehender Prüfung der Abteilung Bau und Umwelt und der kantonalen Stellen Bescheid, falls Unterlagen fehlen sollten*)
2. Sind die Unterlagen vollständig und ausreichend, wird Ihr Gesuch ausgeschrieben (*Bitte achten Sie darauf, dass Sie die Bauvisiere bis spätestens zum Start der Auflage gestellt haben*). Die Anstösser (*Nachbarn*) werden mittels Bauanzeige über das Bauvorhaben informiert. Falls kantonale Stellen involviert sind, leiten wir die Unterlagen an den Kanton weiter.
3. Allfällige Einsprachen werden Ihnen zur Kenntnis- und Stellungnahme zugestellt. Die Einsprecher wiederum erhalten Ihre Stellungnahme zur Kenntnis. (*Allenfalls wird eine Einspracheverhandlung mit den Beteiligten durchgeführt*)
4. Zwischenzeitlich wird Ihr Gesuch inhaltlich geprüft. Werden alle Gesetze und Normen eingehalten, wurden alle Dienstbarkeiten und Anmerkungen im Grundbuchamt berücksichtigt, usw. (*materielle Prüfung*)
5. Sobald alle nötigen Stellungnahmen der mitwirkenden Fachstellen (*mit allfälligen Bedingungen und Auflagen*) vorhanden sind, werden diese geprüft.
6. Sollte Ihr Gesuch in einer Schutzzone sein, wird zusätzlich die Heimatschutzkommission Ihr Gesuch beurteilen.
7. Das Gesuch wird von der Baukommission beurteilt. Sollten bei Ihrem Gesuch kantonale Amtsstellen involviert oder Einsprachen gemacht worden sein, oder enthält Ihr Gesuch einen Antrag um Ausnahmegewilligung, stellt die Hochbaukommission einen Antrag an den Gemeinderat, welcher das Gesuch abschliessend beurteilt und über allfällige Einsprachen entscheidet.
8. Sollten Sie die Baubewilligung erhalten haben, beachten Sie bitte, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist. Beachten Sie auch, dass Sie die enthaltenen Bedingungen und Auflagen (*fristgerecht*) einhalten. Bitte Melden Sie Baubeginn und Bauende (*und die erwähnten Etappen*) mittels erhaltener Meldekarten.
9. Mit der Schlusskontrolle schliesst die Abteilung Bau und Umwelt Ihr Baugesuch ab. Sämtliche Baugesuchsakten werden archiviert.

Untenstehend finden Sie den (*optimalen*) zeitlichen Ablauf für Baugesuche grafisch dargestellt:

Zeitlicher Ablauf für Baugesuche

Woche 1					Woche 2				
Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag
			FP	Ausschreibung	mit Frist zur Abholung				
		SVOR		HBK	Bereinigen Protokolle				
Aufgabe									

Woche 3					Woche 4				
Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag
Aufgabe					mit Frist zur Abholung				
		SVOR	FP	Ausschreibung	Bereinigen Protokolle				
			HBK						

Woche 5					Woche 6				
Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag
		SVOR		HBK	Bereinigen Protokolle				
Aufgabe					mit Frist zur Abholung				
			FP	Ausschreibung					

FP	Formelle Prüfung
HBK	Hochbaukommission
SVOR	Sitzungsvorbereitung

Weitere Adressen / Ansprechpartner:

Bau und Umwelt, Allgemeine Auskünfte, Prüfung von Baugesuchen	Abteilung Bau und Umwelt Bahnhofstrasse 19 8880 Walenstadt	Daniel Häring	081 720 25 38
Elektrisch, Wasser, Kabelfernsehen	Wasser- und Elektrizitätswerk Walenstadt Bahnhofstrasse 5 8880 Walenstadt	Markus Zai	081 736 41 38
Geometer Katasterpläne	Kreis AG Kantons- schulweg 12 7320 Sargans		081 720 05 00
Kanalisation, Anschlüsse, Kontrollen	wlw Bauingenieure AG Bahnweg 68 8887 Mels	Marco Neyer	081 720 02 76
Werkdienst	Werkdienst Walenstadt Escherfeldstrasse 15 8880 Walenstadt	Patrick Eberle	081 720 25 41
Staatsstrassen, Einfahrten	Kantonspolizei St. Gallen Abteilung Verkehrspolizei Klosterhof 12 9001 St. Gallen	Urs Benz	058 229 40 91
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) Lämmli brunnenstrasse 54 9001 St. Gallen	Vincenzo Del Monte	058 229 59 80
Ortsplanung	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) Lämmli brunnenstrasse 54 9001 St. Gallen	Prisca Kolb	058 229 24 92
Archäologie	Amt für Kultur St. Leonhard-Strasse 40 9001 St. Gallen	Dr. Regula Steinhauser	058 229 45 68
Denkmalpflege	Amt für Kultur St. Leonhard-Strasse 40 9001 St. Gallen	Karin Sander	058 229 03 44
Reklamen an Kantonsstrassen	Kantonspolizei St. Gallen Abteilung Verkehrspolizei Klosterhof 12 9001 St. Gallen	Urs Benz	058 229 40 91
Behindertengerechtes Bauen	Procap Sargans-Werdenberg Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen Grossfeldstrasse 44 7320 Sargans	Rolf Giezendanner	081 723 61 71