



BAUDEPARTEMENT DES KANTONS ST.GALLEN

TELEFON (071) 26 31 11

LÄMMLISBRUNNENSTRASSE 54

RECHTSABTEILUNG

9001 ST.GALLEN, 4. Juni 1976

An den
Gemeinderat Wil
9500 Wil

Gestaltungsplan "Neualtwil"

Sehr geehrter Herr Stadtkammann,
sehr geehrte Herren,

Wir teilen Ihnen mit, dass das Baudepartement den Gestaltungsplan "Neualtwil" mit Verfügung vom 21. Mai 1976 genehmigt hat. Sie erhalten demzufolge in der Beilage folgende Unterlagen:

- Genehmigungsverfügung vom 21. Mai 1976
- 3 Exemplare besondere Vorschriften mit Ergänzungsblatt
- 3 Exemplare Gestaltungsplan (Situation)
- je 3 Exemplare der Pläne GO1 A und GO1 C
- 1 Plansatz Massstab 1 : 200 GO2 bis G42 sowie G50 bis G54
- 1 Einzählungsschein

Da die besonderen Vorschriften und der Situationsplan GO1 den eigentlichen Bestandteil des Gestaltungsplanes ausmachen wurden nur diese beiden Unterlagen mit dem eigentlichen Genehmigungsvermerk versehen. Auf den übrigen Plänen wurde lediglich das Genehmigungsdatum und der Stempel des Baudepartementes angebracht.

Bei den besonderen Vorschriften waren bei Art. 6, 14, 15 und 22 geringfügige Korrekturen notwendig. Wir bitten Sie, diese zu beachten.

Von der Genehmigung des Gestaltungsplanes nicht erfasst wurden die Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer betreffend Landumlegung sowie der Plan GOl B (Parzellierung). Die Regelung der Landumlegung bildet nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes und konnte daher auch nicht in die Genehmigung einbezogen werden. Dies ergibt sich aus Art. 3 der besonderen Vorschriften, unter dem der Plan GOl B nicht enthalten ist. Auch aus der Ausschreibung der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes ergibt sich nicht, dass mit dem Gestaltungsplan gleichzeitig ein Verteilplan einer Landumlegung gemäss Art. 115 des Baugesetzes öffentlich aufgelegt wurde. Der uns unterbreitete Parzellierungsplan GOl B stellt einen Bestandteil der Vereinbarung betreffend Landumlegung dar. Der Unterzeichnete hatte Gelegenheit, in einem Rechtsgutachten zuhanden des Gemeinderates betreffend die Genehmigungspflicht der Landumlegung durch die Bürgerschaft vom 25. April 1975 die rechtliche Bedeutung dieser Vereinbarung kurz zu streifen (vgl. Gutachten Ziff. VI S. 19 ff.). Da die Würdigung der Vereinbarung nicht Gegenstand der Gutachtensfrage war, konnte diese dort nur am Rande gestreift werden. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes stellen wir jedoch fest, dass diese vertragliche Vereinbarung einer Landumlegung allein keine Landumlegung im Sinne des Baugesetzes darstellt. Um aufgrund dieser Vereinbarung die Landumlegung als öffentlich-rechtlich anzuerkennen, müssten folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss eine besondere Genehmigung des Verteilplanes und der Vereinbarung durch den Gemeinderat als zuständige Behörde gemäss Art. 115 BauG vorliegen.
2. Weil die Vereinbarung verschiedene privatrechtliche Abmachungen enthält, die über Angelegenheiten einer öffentlich-rechtlichen Landumlegung hinausgingen, bedarf die Vereinbarung, um Grundlage der Landumlegung sein zu können, der Zustimmung sämtlicher an der Landumlegung beteiligter Grundeigentümer. Dies

trifft vorliegend wegen fehlender Unterschrift von Niklaus Hinder nicht zu. Im Beschluss des Gemeinderates über die Genehmigung des Verteilplanes müsste demzufolge der Gemeinderat verfügen, welche Bestandteile der Vereinbarung für den nicht an der Vereinbarung beteiligten Grundeigentümer aufgrund hoheitlicher Verfügung ebenfalls verbindlich sind. Diese Verbindlicherklärung kann nicht mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erfolgen, wie dies unter Ziff. XI Abs. 2 S. 18 der Vereinbarung ausgeführt wird.

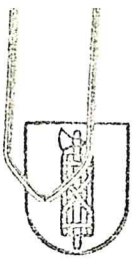
3. Vor einer Genehmigung der Landumlegung durch das Baudepartement bedarf es der Durchführung des gemäss Art. 115 BauG vorgeschriebenen Auflageverfahrens. Das Auflageverfahren des Gestaltungsplanes kann nicht gleichzeitig auch als Auflageverfahren der Landumlegung anerkannt werden. Sofern im vorliegenden Fall alle an der Landumlegung beteiligten Grundeigentümer, Grundpfandgläubiger sowie die Inhaber aufgehobener oder abgeänderter Dienstbarkeiten und Grundlasten schriftlich ihr Einverständnis zum Verzicht auf die Durchführung eines Auflageverfahrens geben, könnte im vorliegenden Fall auf die Durchführung eines besonderen zusätzlichen Auflageverfahrens verzichtet werden.

Um die Landumlegung so abzuschliessen, dass sie ordnungsgemäss grundbuchlich behandelt werden kann, bitten wir Sie, im skizzierten Sinne vorzugehen. Andernfalls müsste die Landumlegung als ausschliesslich privatrechtliche Regelung einer Neuverteilung von Grundstücken durchgeführt werden, was jedoch die Beteiligung von Niklaus Hinder sowie die Erfüllung sämtlicher privatrechtlicher Voraussetzungen bedingt. Zur Erledigung der Angelegenheit erlauben wir uns, Ihnen die uns eingereichten Exemplare Vereinbarung und Parzellierungsplan GOI B in vierfacher Ausfertigung zurückzugeben. Wir hoffen, Ihnen damit gedient zu haben, und verbleiben

mit freundlichen Grüssen Baudepartement
des Kantons St. Gallen
Der Chef der Rechtsabteilung:



lic.iur. T. Marty



Kopie

BAUDEPARTEMENT DES KANTONS ST.GALLEN

TELEFON (071) 26 31 11

LÄMMLISBRUNNENSTRASSE 54

9001 ST.GALLEN, 21. Mai 1976

An den
Gemeinderat

9500 Wil

Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann,
sehr geehrte Herren,

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; BauG) den folgenden Planungserlass zur Genehmigung eingereicht:

- Gestaltungsplan "Neualtwil".

Die Prüfung hat ergeben, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 31 BauG und Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Mai 1965 (nGS 9,141) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung vom 12. November 1974, (nGS 9,765) verfügt das Baudepartement:

1. Der angeführte Planungserlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2500.--.

Mit freundlichen Grüssen

Baudepartement
des Kantons St. Gallen

Der Regierungsrat:

Dr. W. Geiger

Beilagen:

Einzahlungsschein
Planungserlass mit besonderen Vorschriften (3-fach)