

**Baugesuchsformular Kanton St.Gallen****G1** 1/3

Gemeinde Niederbüren
Gesuchsteller/in EG +Flammer Paul, v.d. Zwerit Immo GmbH
Eingang Gemeinde **06. Jan. 2026**
BG-Nr. Gemeinde **1026.07**
BG-Nr. Kanton

Gemeinde Niederbüren

Gossauerstrasse 5
9246 Niederbüren
Tel: 071 424 24 00, Fax: 071 424 24 09
www.niederbueren.ch
info@niederbueren.ch

Auflage vom **09. Jan. 2026**
bis **22. Jan. 2026**

Nur ein vollständig ausgefülltes Gesuch garantiert eine rasche Bearbeitung.

Bezeichnung des Vorhabens: Abparzellierung, Entlassung aus dem bürgerlichen Bodenrecht
Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Schorhus, Weierdamm

☒ **Baugesuch**

- ☒ Ordentliches Verfahren (Art. 138, 139 PBG)
☐ Vereinfachtes Verfahren (Art. 140, 141 PBG)
☐ Meldeverfahren (Art. 142, 143 PBG)
(nicht zulässig, wenn kant. Verfügungen erforderlich sind)
☐ Teilentscheid (Art. 144 PBG)
☐ **Vorbescheid** (Art. 145 PBG)

Grundbuchkreis
Grundstück-Nr. 576
Baurecht-Nr.
Versicherungs-Nr.
Visiere gestellt am
Vorbesprechung am
mit

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma EG +Flammer Paul, v.d. Zwerit Immo GmbH
Strasse, Nr. Hauptstrasse 7
PLZ, Ort 9630 Nesslau
Sachbearbeiter/in Zwingli Ernst
Telefon / Fax 079 358 87 47
E-Mail ernst.zwingli@zwerit-immo.ch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in

Projektverfasser/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Name/Firma EG +Flammer Paul, v.d. Zwerit Immo GmbH
Strasse, Nr. Hauptstrasse 7
PLZ, Ort 9630 Nesslau
Sachbearbeiter/in Zwingli Ernst
Telefon / Fax 079 358 87 47
E-Mail ernst.zwingli@zwerit-immo.ch

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
EG +Flammer Paul, v.d. Zwerit Immo GmbH
Hauptstrasse 7
9630 Nesslau
Zwingli Ernst
079 358 87 47
ernst.zwingli@zwerit-immo.ch

Rechnungsadresse ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft
EG +Flammer Paul, v.d. Zwerit Immo GmbH Hauptstrasse 7 9630 Nesslau

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| ☐ Neubau | ☐ Nutzungsänderung |
| ☐ Umbau / Erweiterung Baujahr | ☐ Terrainveränderung |
| ☐ Wiederaufbau | ☐ Reklame |
| ☐ Abbruch | ☐ Projektänderung zu BG-Nr. Gde. |
| ☒ Abparzellierung | |
| ☐ Neubau oder Umnutzung von Wohnraum, Umnutzung von Hotelbetrieb in Gemeinde mit Zweitwohnungsanteil über 20%
(Formular GD1 (Zusatzblatt Zweitwohnung) ausfüllen) | |

Kurzbeschreibung des Vorhabens/der Projektänderung (bisherige und künftige Nutzung)

Abparzellierung und Entlassung aus dem bürgerlichen Bodenrecht gemäss beiliegendem Mutationsplan.

- Geometer war bereits vor Ort.
- Abparzellierung wurde mit Landwirtschaftsamt (Servat Ercht) bereits behandelt.

Angaben zum Standort des Vorhabens

Koordinaten des Bauvorhabens Y 2734472 / x1260102 (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)
Grundstückfläche m² Niveaupunkt 510 m ü.M.

G1 2/3

Zone gemäss Zonenplan Landwirtschaftszone

Schutzgegenstand

☐ Natur ☐ Landschaft ☐ Baudenkmal (Einzelobjekt oder Ensemble)

☐ Ortsbild ☐ Archäologisches Schutzgebiet

☐ Umgebungsschutz (in unmittelbarer Umgebung eines Schutzgegenstandes (Nachbarparzelle oder in Sichtweite)

Grundwasser: Vorhaben liegt im Gewässerschutzbereich ☐ A_U ☐ A_O ☐ im übrigen Bereich üB

Liegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal?

☐ ja ☒ nein

Wenn ja, welche Zone ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ Areal ☐ prov. Schutzzone/Areal

Unterkante Baukörper m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte m ü.M.

Entsorgungskonzept und Schadstoffermittlung

Fallen mehr als 200m³ Bauabfälle (Aushub und Abbruch) an?

☐ ja ☒ nein

Ist der Aushub mit invasiven Neophyten oder sonst wie belastet?

☐ ja ☒ nein

Ist ein Ja angekreuzt, muss ein Entsorgungskonzept beigelegt werden (vgl. Formular GF)

Ist das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte eingetragen?

☐ ja ☒ nein

Ist ein Ja angekreuzt, sind die erforderlichen Abklärungen durch eine Altlasten-Fachperson beizulegen?

Ist der Standort im Prüfgebiet Bodenverschiebungen verzeichnet und wird

Boden ausserhalb des Standortes entsorgt/verwertet?

☐ ja ☐ nein

Wurde das Bau- bzw. Abbruchobjekt vor 1990 erstellt oder sind

umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe (Asbest, PCB, ...) zu erwarten?

☐ ja ☐ nein

Ist ein Ja angekreuzt, muss zusätzlich eine Schadstoffermittlung beigelegt werden.

Naturgefahren: liegt das Vorhaben gemäss Gefahrenkarte im Abklärungsbereich (innerhalb Gefahrenkartenperimeter)?:

☐ **Ja, keine Gefahr** (weiss)

☐ **Ja, Gefahr vorhanden** (rot, blau, gelb, gelb/weiss)

☒ **Nein, Gefahr unbekannt** (grün)

(keine weiteren Angaben erforderlich)

(Formular GN Teil 1 ausfüllen)

(Formular GN Teil 2 ausfüllen)

Bauweise / Materialangaben

UG EG OG DG

Aussenwände

Innenwände

Decken

Fenster

Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)

Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)

Energiebezugsfläche m²

Haustechnik**Leistung**

Gasfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Ölfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Holzfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Anschluss Fernwärme ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Wärmepumpe Luft ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Wärmepumpe Erdreich ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Wärmepumpe Wasser ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Solaranlagen (Wasser) ☐ neu ☐ bestehend kW_{th} m² ☐ ausser Betrieb

Wärmekraftkopplungs-Anlage ☐ neu ☐ bestehend kW_{th} kW_{el} ☐ ausser Betrieb

Photovoltaik (Strom) ☐ neu ☐ bestehend kWp m² ☐ ausser Betrieb

☐ realisiert mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Standort Wechselrichter

☐ Ersatzabgabe gestützt auf PV-Ersatzabgabe-Rechner

☐ Speicheranlage vorgesehen

☐ Reduktion gew. Energiebedarf um mind. 5 kWh/m² EBF geplant (Nachweis in EN-101b)

Lüftung ☐ neu ☐ bestehend

☐ ausser Betrieb

Kühlung / Befeuchtung ☐ neu ☐ bestehend

☐ ausser Betrieb

andere:

Entsorgung von verschmutztem Abwasser

- ☐ Anschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht
☐ Neuanschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation geplant
☐ Kleinkläranlagen
☐ Güllegrube
☐ Andere Verwertung

Entwässerungssystem

- ☐ Mischsystem
☐ Trennsystem
☐ Versickerung
☐ Einleitung in Gewässer

Parkierung/Verkehr**Personenwagen**

neu bestehend Total

Lastwagen

neu bestehend Total

Parkplätze im Freien

Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen

Behindertengerechte Parkplätze (insgesamt)

Anzahl Wohneinheiten

Belüftung der Sammel-/Tiefgaragen ☐ natürliche Belüftung

☐ mechanische Belüftung

Veloparkierung nicht geschützt (im Freien)
geschützt (in Gebäude)

Durch Vorhaben ausgelöster Mehrverkehr

PW pro Tag

LKW pro Tag

☐ Aussenlärmbelastung durch das Vorhaben

Wenn ja, Nachweis über die Einhaltung des Vorsorgeprinzips und der Grenzwerte beilegen

Bauleitung

zuständige Person

Telefon

E-Mail

Umbauter Raum /

m³

☐ SIA 116

☐ SIA 416

Bauvolumen gemäss SIA

Baubeginn ca.

Bauvollendung ca.

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

Übereinstimmungserklärung (bei digitalen Unterlagen)

Mit dem Gesuch werden digitale Unterlagen eingereicht: **Ja** ☒ **Nein** ☐

Die digitalen Unterlagen sind in einem Abstand von höchstens zwei Tagen zur abgesendeten Post per WebtransferSG oder per E-Mail an die Gemeinde nachzureichen.

Mit der Unterzeichnung dieser Übereinstimmungserklärung bescheinigt der/die Gesuchsteller/in, dass die eingereichte digitale Version des Baugesuchs inkl. Nachlieferungen mit der Papierversion übereinstimmt. Er/Sie nimmt zur Kenntnis, dass festgestellte Abweichungen zwischen physischen Dokumenten und digitalen Dateien zu zusätzlichen Scanningaufwänden für den Kanton führen und dem/der Gesuchsteller/in in Rechnung gestellt werden. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die digitalen Unterlagen zwingend auf einem Lieferschein aufgelistet werden müssen. Als Lieferschein kann das Formular G1B verwendet werden oder es kann ein separater Lieferschein erstellt werden.

Datum 05.01.2026

Unterschriften

¹⁾ Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

Gesuchsteller/in

Anlagebetreiber/in / Mieter/in ¹⁾

Projektverfasser ¹⁾

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r ¹⁾

Zwerit Immo GmbH
Hauptstrasse 7
9650 Nesslau



Prüfung der Gemeinde nach PBG

Gemeinde Niederbüren
Gesuchsteller/in EG +Flammer Paul, v.d. Zwerit Immo GmbH
BG-Nr. Gemeinde 2026.02

info@niederbueren.ch

G11 1/3

Prüfung des Vorhabens durch die Gemeinde nach PBG

Tiefbauamt

- ☐ An Kantonsstrassen (Strassenpolizeiliche Bewilligung/Sondernutzung/Konzession)
- ☐ Lärmschutz (im Bereich von Kantonsstrassen)

Kantonspolizei

- ☐ Signalisationen (Verkehrsankordnungen)
- ☐ IV-Parkplätze verfügen
- ☐ Reklameanlagen im Sichtbereich von Kantons- und Nationalstrassen
- ☐ Verkehrssicherheit
- ☐ Waffen / Sprengstoff

Amt für Militär und Zivilschutz

- ☐ Genehmigung Schutzraumprojekte über 50 Schutzplätze
- ☐ Ersatzbeitragsgesuche
- ☐ Gesuch um Umbau/Aufhebung des Schutzraums
- ☐ TWS-Schutzraum
- ☐ Kugelfangsysteme

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

- ☐ Ausnahmegewilligung nach Art. 108 Abs. 4 PBG
- ☒ Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone
- ☐ Bauten und Anlagen innerhalb Waldabstand
- ☐ Bauten und Anlagen innerhalb Gewässerabstand/Gewässerraum
- ☐ Rodungsbewilligung
- ☐ Luftfahrthindernisse

Amt für Natur, Jagd und Fischerei

- ☐ Land- und Naturschutzgebiet
- ☐ An Gewässerraum (Eingriffe an Gewässer)
- ☐ Einleitung in ein Gewässer

Kantonsforstamt

- ☐ Bauten und Anlagen innerhalb Waldabstandslinie
- ☐ Rodungsbewilligung

Amt für Kultur

- ☐ Geschützte Einzelobjekte + Ortsbilder von kantonaler und nationaler Bedeutung
- ☐ Archäologisches Schutzgebiet

Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen

- ☐ Lebensmittelverarbeitung und Lagerung
- ☐ Tierschutz
- ☐ Raucherzimmer
- ☐ Trinkwasser + Badewasser
- ☐ Verkehrsmilchproduktion

Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen

- ☐ Naturgefahren, Objektschutznachweis
- ☐ Brandschutz (Brandschutzkonzept 2-fach)

Amt für Wirtschaft und Arbeit

- ☐ Arbeitnehmerschutz (Brandschutzkonzept 1-fach)

Amt für Umwelt

- ☐ Belasteter Standort
- ☐ Bodenschutz
- ☐ Gasleitungen
- ☐ Gewässerschutz (Industrielle Abwasser, etc.)
- ☐ Grundwasserschutz (Au, Ao, Zu, Zo, S-Zone, Versickerung, Einleiten in Gewässer, etc.)
Industrie und Gewerbe
- ☐ Luftreinhaltung
- ☐ Lärmschutz (Antrag für kant. Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV)
- ☐ Störfallvorsorge
- ☐ UVP-Pflicht
- ☐ Wassergefährdende Flüssigkeiten
- ☐ Überprüfung durch NISV-Fachstelle
- ☐ Einsprachen
- ☐ Erschütterungen
- ☐ Elektrizitätserzeugungsanlagen (mit fossilem Brennstoff)

Amt für Wasser und Energie

- ☐ wasserbauliches Planverfahren
- ☐ Bauten über, in oder unter Gewässern / Materialentnahme aus öffentlichen Gewässern
- ☐ Wasserentnahme aus Bächen, Flüssen, Seen und Grundwasser (Publikation durch Kanton)
- ☐ Wasserkraftnutzungen (Publikation durch Kanton)
- ☐ Einleitung in Gewässer
- ☐ Naturgefahren, Gefährdungen
- ☐ Grundwasserabsenkung
- ☐ Erdsonden
- ☐ Grundwasserschutz (Au, Ao, Zu, Zo, S-Zone, Versickerung, Einleiten in Gewässer, etc.)
Wohn- und öffentliche Bauten

Kantonsapotheke

- ☐ Lagerung/Verarbeitung von Medikamenten

Externe Stelle direkt durch Standortgemeinde zu koordinieren

- ☐ SBB (Bauten und Anlagen im Abstandsbereich) grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch
- ☐ Stromnetzbetreiber (Bauten und Anlagen im Abstandsbereich) info@esti.admin.ch
- ☐ Gesuch im Zusammenhang mit "Bauvorhaben" an Nationalstrassen (baupolizei.winterthur@astra.admin.ch)

Gesamt Anzahl einzureichender Baugesuche für Kanton

3

*Unterlagen sind zusätzlich digital einzureichen, andernfalls werden die Physischen kostenpflichtig eingescannt.***Brandschutzkonzept**

3

*Wenn eine kantonale Mitzuständigkeit besteht, sind folgende Angaben zu machen:***Fragen zu Verfahren** (immer auszufüllen)

1. Sind Einsprachen eingegangen? ☐ ja ☐ nein
1.1 Auflage pendent von 09.01.2026 bis 22.01.2026
2. Ist das Bauvorhaben UVP-pflichtig? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, liegt die Kopie der Publikation im amtl. Organ der Gemeinde bei? ☐ ja ☒ nein
oder ist die Publikation im Amtsblatt erfolgt? Amtsblatt Nr.
3. Liegt das Vorhaben im Perimeter eines genehmigten Sondernutzungsplanes ☐ ja ☒ nein
Ist eines der folgenden Verfahren hängig

• Zonenplanverfahren	☐ ja	☒ nein
• Sondernutzungsverfahren	☐ ja	☒ nein
• Teilstrassenplanverfahren	☐ ja	☒ nein

Art, Umfang und Nutzung der heutigen Baute und Anlage entsprechen den bewilligten Plänen
☒ Ja ☐ Nein, Bemerkungen

 Fotos liegen bei ☐ Ja ☒ Nein

- ☐ Detaillierte Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr.
- ☒ Anzeige an Organisationen:
- ☒ Heimatschutz St.Gallen-Appenzell I.Rh., Postfach 931, 9001 St.Gallen
 - ☒ WWF St.Gallen/Appenzell, Postfach 2341, 9001 St.Gallen
 - ☒ Pro Natura St.Gallen-Appenzell, Postfach 103, 9014 St.Gallen

Bei Vorhaben, für die Strukturverbesserungsbeiträge beantragt werden:

- ☐ Detaillierte Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr.

Antrag der Gemeinde / Bemerkungen

- ☐ Antrag für kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (separates Formular)
- ☐ Gesuch Ausnahmegewilligung mit Begründung (Art. 108 Abs. 4 PBG)
- ☐ Antrag Gemeinde für Ersatzbeitrag Schutzraum
- ☒ Weitere Anträge: Seitens der Gemeinde ist gegen die Entlassung des Teilgrundstücks Nr. 576 nichts einzuwenden.

Der Unterzeichnende bestätigt, dass

- das Formular überprüft und vollständig ist;
- das Baugrundstück hinreichend erschlossen ist;
- sofern durchgeführt: die Baukontrolle ergeben hat, dass der heutige Zustand hinsichtlich Art und Umfang der Nutzung den bewilligten Plänen entspricht.

Name des Bauverwalters der Gemeinde
E-Mail-Adresse des Bauverwalters der Gemeinde
(Angabe zur Übermittlung der digitalisierten Daten)

Ramseier Markus
markus.ramseier@niederbueren.ch

Ort, Datum

Unterschrift

Niederbüren, 06. Jan. 2026



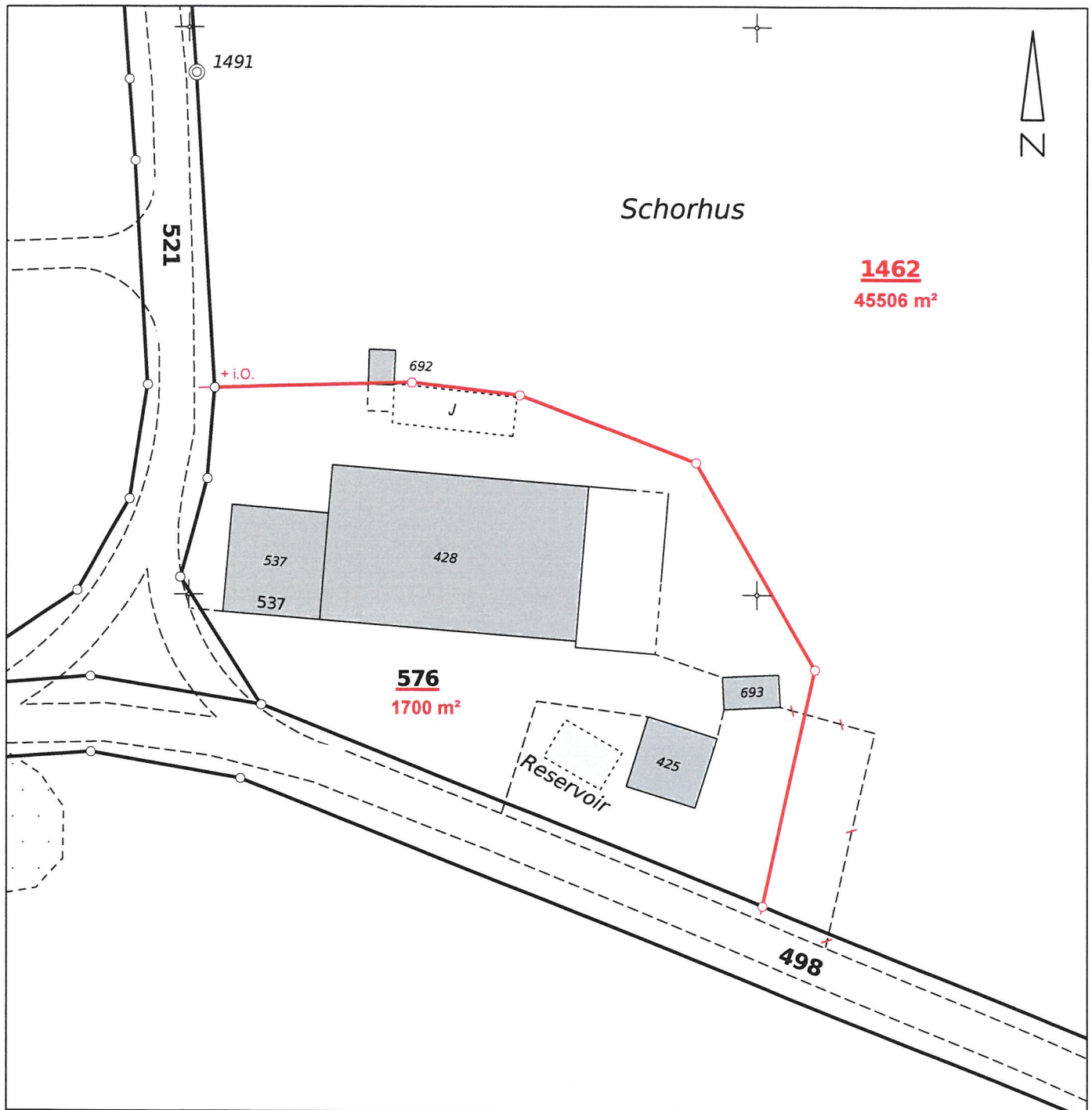
Hinweise zum weiteren Vorgehen

Der federführenden kantonalen Stellen sind zuzustellen:

- die vollständigen Gesuchsunterlagen in der erforderlichen Anzahl;
- eine Kopie aller Einsprachen inkl. Stellungnahme der Bauherrschaft;

Die Durchführung von Augenscheinen, Einspracheverhandlungen, usw. ist mit der federführenden Stelle des Kantons abzusprechen zwecks Vermeidung von Doppelspurigkeiten.

Mutationsplan 1:500 **Vorabzug**



Unterschriften

Ort / Datum:

Grundeigentümer / Vertragsparteien:

Herisau, 15.12.2025

Der Nachführungsgeometer: