

POLITISCHE GEMEINDE GOLDACH

Landumlegung Thannäcker

Bericht und Änderungsplan

Vom Gemeinderat beschlossen am 4. Dezember 2018

Öffentliche Auflage 18. Dezember 2018 bis 16. Januar 2019

Gegenstand der Auflage Änderung am Umlegungsplan Thannäcker, betreffend

- a. Baulinienplan
- b. Strassenprojekt
- c. Abzüge für gemeinsame Bedürfnisse
- d. Neuverteilungsplan
- e. Lastenbereinigung
- f. Wertausgleich und Entschädigungen
- g. Schlüssel für die Verteilung der Kosten der Erschliessung und des Verfahrens

Auflageort Rathaus Goldach, Ratskanzlei

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage
 - 1a Rechtsmittelverfahren

- 3. Verfahren

- 4. Bezugsgebiet

- 5. Feststellung und Bewertung des alten Bestandes
 - 5.1 alter Bestand
 - 5.2 Bewertung

- 6.1 Baulinienplan
 - 6.2.1 Gemeindestrassen / Gemeindewege
 - 6.3 Abzüge für gemeinsame Anlagen
 - 6.3.2 Wertverbesserungen / Wertverminderungen
 - 6.3.3 Abzugsflächen
 - 6.4 Neuverteilungsplan
 - 6.5 Lastenbereinigung
 - 6.6 Wertausgleich und Entschädigungen
 - 6.7 Schlüssel für die Verteilung der Verfahrenskosten

- 7.2.2 Projektbeschriebe
 - 7.2.2.1 Thannäckerstrasse
 - 7.2.2.4 Fussweg 2
 - 7.2.2.6 Kanalisation
 - 7.2.3 Kostenvoranschläge

- 8.2 Beitragsplan

- 11. Verfahren

Beilagenverzeichnis

Beilage 1:	Grundbuchplan, Situation 1:2000
Beilage 3:	Zonenplan, Situation 1:2000
Beilage 4:	Beizugsgebiet, Situation 1:2000
Beilage 5:	Zonenplan mit Teilflächen alter Bestand, Situation 1:2000
Beilage 6:	Tabelle Auswertungen der definierten Fläche, HEV Verwaltungs AG
Beilage 7:	alter Bestand mit Teilflächen, Situation 1:2000
Beilage 8:	Tabelle alter Bestand mit Teilflächen und –werten
Beilage 8a:	Tabelle Zusammenfassung alter Bestand
Beilage 9:	Baulinienplan
Beilage 10:	Projektierte Strasse / Fusswege, Situation 1:2000
Beilage 11:	Strassenplan alter Bestand, Situation 1:2000
Beilage 12:	Teilstrassenplan innerhalb Beizugsgebiet, Situation 1:2000
Beilage 13:	Teilstrassenplan ausserhalb Beizugsgebiet, Situation 1:2000
Beilage 14:	alter Bestand, abzugsfreie Flächen, Situation 1:2000
Beilage 15:	Tabelle alter Bestand mit Teilflächen und –werten, abzugsfreie Flächen
Beilage 16:	Tabelle Wertverbesserungen / Wertverminderungen
Beilage 17:	Tabelle allgemeiner Abzug
Beilage 18:	Neubestand mit Teilflächen, Situation 1:2000
Beilage 18a:	Tabelle Neuzuteilung mit Teilflächen und –werten
Beilage 18b:	Tabelle Neuzuteilung
Beilage 19:	Umlegungsplan/Neuzuteilung, Situation 1:2000
Beilage 20:	Tabelle Abzüge, Anspruchswerte, Mehr-/Minderzuteilungen
Beilage 21:	Tabelle Verteilung Verfahrenskosten
Beilage 22:	Tabelle Perimeter für die Verteilung der Erschliessungskosten

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Goldach genehmigte am 26. April 2016 den Umlegungsplan Thannäcker, bestehend aus

- a. Baulinienplan
- b. Strassenprojekt und Strasseneinteilung
- c. Abzüge für gemeinsame Bedürfnisse
- d. Neuverteilungsplan
- e. Lastenbereinigung
- f. Wertausgleich und Entschädigungen
- g. Schlüssel für die Verteilung der Kosten der Erschliessung und des Verfahrens.

Der Umlegungsplan lag vom 1. Juni bis 30. Juni 2016 öffentlich auf.

Gleichzeitig mit dem Umlegungsplan jedoch in separaten Verfahren lagen öffentlich auf:

- Überbauungsplan Thannäcker, vom Gemeinderat am 26. April 2016 genehmigt
- Teilstrassenplan ausserhalb Beizugsgebiet, vom Gemeinderat am 26. April 2016 genehmigt

Im Verlaufe des Verfahrens bzw. als Ergebnis umfangreicher Verhandlungen ergeben sich verschiedene Änderungen, die sich auf den Umlegungsplan und dessen Bestandteile auswirken.

- Die Ortsgemeinde Goldach und die A. Gerschwiler & Co. AG schlossen einen Tauschvertrag im Beizugsgebiet ab. Nach dem Willen beider Parteien ist dieser Tausch als vorgezogener Teil der Landumlegung zu behandeln. Ausdrücklich anerkannt wurde die bisherige Bewertung des alten Bestandes.
- Rolf Corazza und die Politische Gemeinde Goldach schlossen einen Tauschvertrag im Beizugsgebiet ab. Nach dem Willen beider Parteien ist dieser Tausch als vorgezogener Teil der Landumlegung zu behandeln. Ausdrücklich anerkannt wurde die bisherige Bewertung des alten Bestandes.
- Der Teilzonenplan Thannäcker wurde im Bereich des Grundstückes Nr. 1023 der Gerschwiler AG ganz leicht angepasst. Der Teilzonenplan wurde vom Baudepartement des Kantons St. Gallen am 14. März 2018 genehmigt und ist rechtskräftig. Die Anpassung ergibt einen leicht höheren Wert im Altbestand.
- Das Projekt Thannäckerstrasse, das Projekt Fussweg 2 sowie das Projekt Kanalisation wurden aus verschiedenen Gründen geändert bzw. angepasst, ohne jedoch die Linienführung zu verändern (siehe Kapitel 7.2.2).

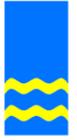
Terminologie

Mit „Umlegungsplan“ ist der vom Gemeinderat am 26. April 2016 genehmigte und vom 1. – 30. Juni 2016 aufgelegte Umlegungsplan gemeint. Mit Änderungsplan wird der revidierte Umlegungsplan bezeichnet.

Zur guten Übersichtlichkeit entsprechen die Ziffern in diesem Änderungsplan jenen im Umlegungsplan.

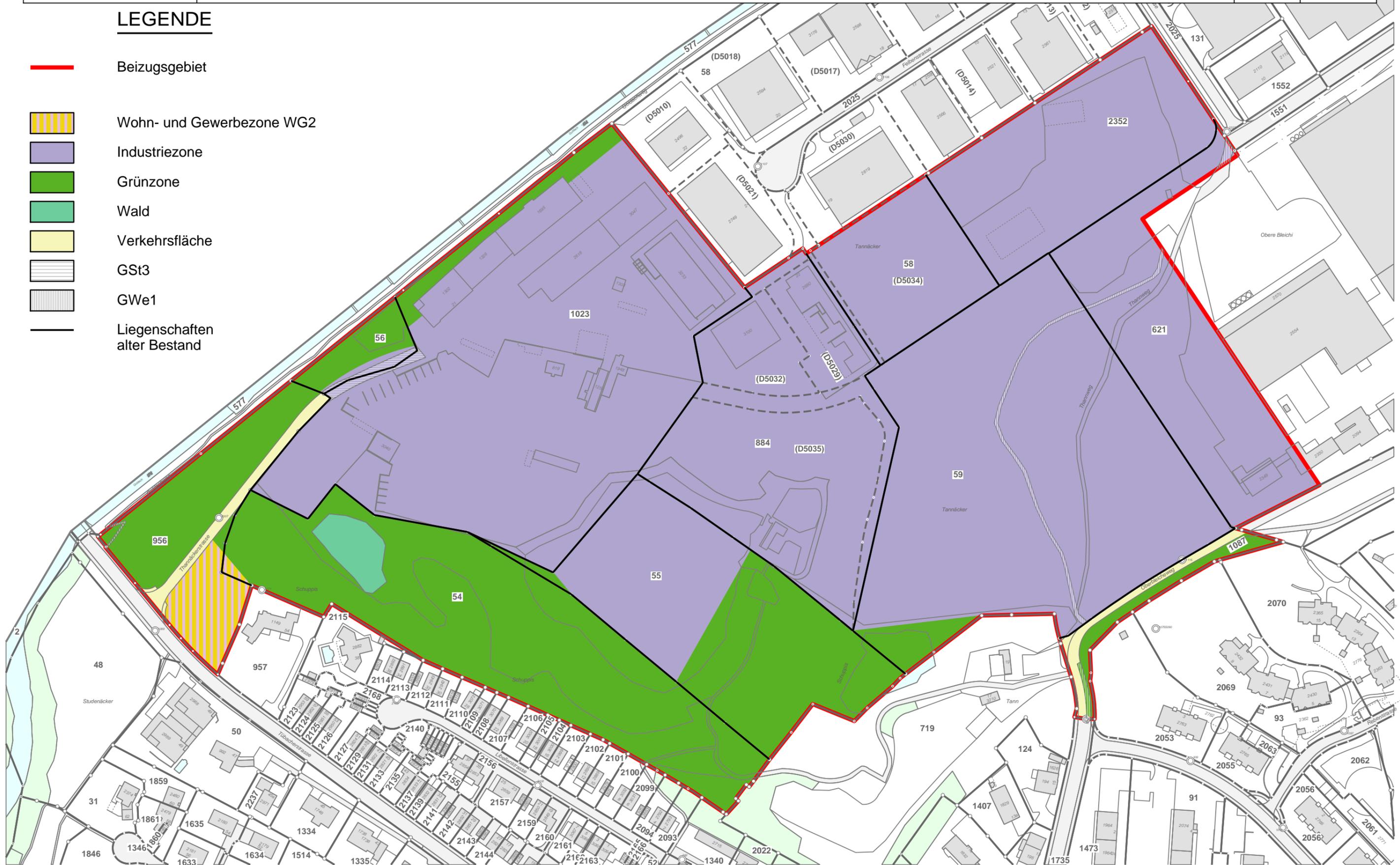
Beilage 1: Grundbuchplan, Situation 1:2000

Beilage 3: Zonenplan, Situation 1:2000



LEGENDE

-  Beizugsgebiet
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Industriezone
-  Grünzone
-  Wald
-  Verkehrsfläche
-  GSt3
-  GWe1
-  Liegenschaften
alter Bestand



1a Rechtsmittelverfahren

Während der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein. Aufgrund der geänderten Ausgangslage sowie nach Verhandlungen wurden alle Einsprachen zurückgezogen.

Die Verhandlungsergebnisse und insbesondere die erfolgten Tauschverträge im Bezugsgebiet führen zu Änderungen am Umlegungsplan mit all seinen Bestandteilen. Dieser Bericht beschreibt diese Änderungen.

3. Verfahren

Die Landumlegung ist im St. Gallischen Baugesetz vom 6. Juni 1972 in den Art. 109 – 117 geregelt. Das neue Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 löst das Baugesetz von 1972 ab und enthält neue Bestimmungen zur Landumlegung. Die öffentliche Auflage erfolgte jedoch vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes, weshalb das Verfahren nach altem Recht weiter läuft.

BauG	Tätigkeit	Datum
110 Abs. 1	Einleitung des Verfahrens und Bezeichnung des voraussichtlichen Beizugsgebietes Beschluss Gemeinderat	14. April 2009
110bis Abs. 1	Anordnung der Grundeigentümerversammlung Beschluss Gemeinderat Amtliche Bekanntmachung Anzeige Grundeigentümer	14. April 2009 24. April 2009 20. April 2009
110bis Abs. 2	Grundeigentümerversammlung	19. Mai 2009
110ter Abs. 1	Durchführung der Landumlegung und Beizugsgebiet Beschluss Gemeinderat	26. Mai 2009
110ter Abs. 2	Öffentliche Auflage Durchführungsbeschluss	3. Juni 2009 - 2. Juli 2009
	Eingeschriebener Brief an Grundeigentümer	2. Juni 2009
	Nach einem Rechtsmittelverfahren bestätigte das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 24. August 2010 den Durchführungsbeschluss. Die Durchführung der Landumlegung obliegt der zuständigen Gemeindebehörde (Art. 111 Abs. 1 BauG), also dem Gemeinderat. Dieser verzichtete auf die Einsetzung einer Umlegungskommission	
	Genehmigung Umlegungsplan durch den Gemeinderat	26. April 2016
116	Öffentliche Auflage Umlegungsplan	1. Juni 2016 – 30. Juni 2016
116	Genehmigung der Änderungen des Umlegungsplanes den Gemeinderat	4. Dez. 2018

4. Beizugsgebiet

Das Beizugsgebiet bleibt unverändert. Innerhalb des Gebietes ist die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen nachgeführt.

Beilage 4: Beizugsgebiet, Situation 1:2000

5. Feststellung und Bewertung des alten Bestandes

5.1 alter Bestand

Von der Landumlegung sind 7 Grundeigentümer mit insgesamt 10 Grundstücken betroffen, nämlich

Eigentümer	GS-Nr.	Fläche m2	Total Eigentümer m2
Lehner Christoph	956	7'799	7'799
Gemeinde Tübach	56	1'707	1'707
A. Gerschwiler & Co. AG	1023	36'550	36'550
Ortsgemeinde Goldach	55	15'185	
	54	19'993	
	Teil 58	6'350	
	884	17'940	59'468
Corazza Rolf	59	30'475	30'475
Gemeinde Goldach	1087	1'948	1'948
Amcor Flexibles AG	Teil 621	11'762	11'762
Wirth Claudia / Muhein Anton	2352	11'868	11'868
Total			161'577

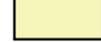
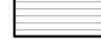
Die Differenz von 4 m2 zum Umlegungsplan ergibt sich, weil das Ingenieurbüro Wälli AG die Flächenverschnitte komplett neu aufgearbeitet hat. Dadurch wurden Flächenrundungen, welche bei der bisherigen Version durch die einzelnen Arbeitsschritte entstanden sind, behoben.

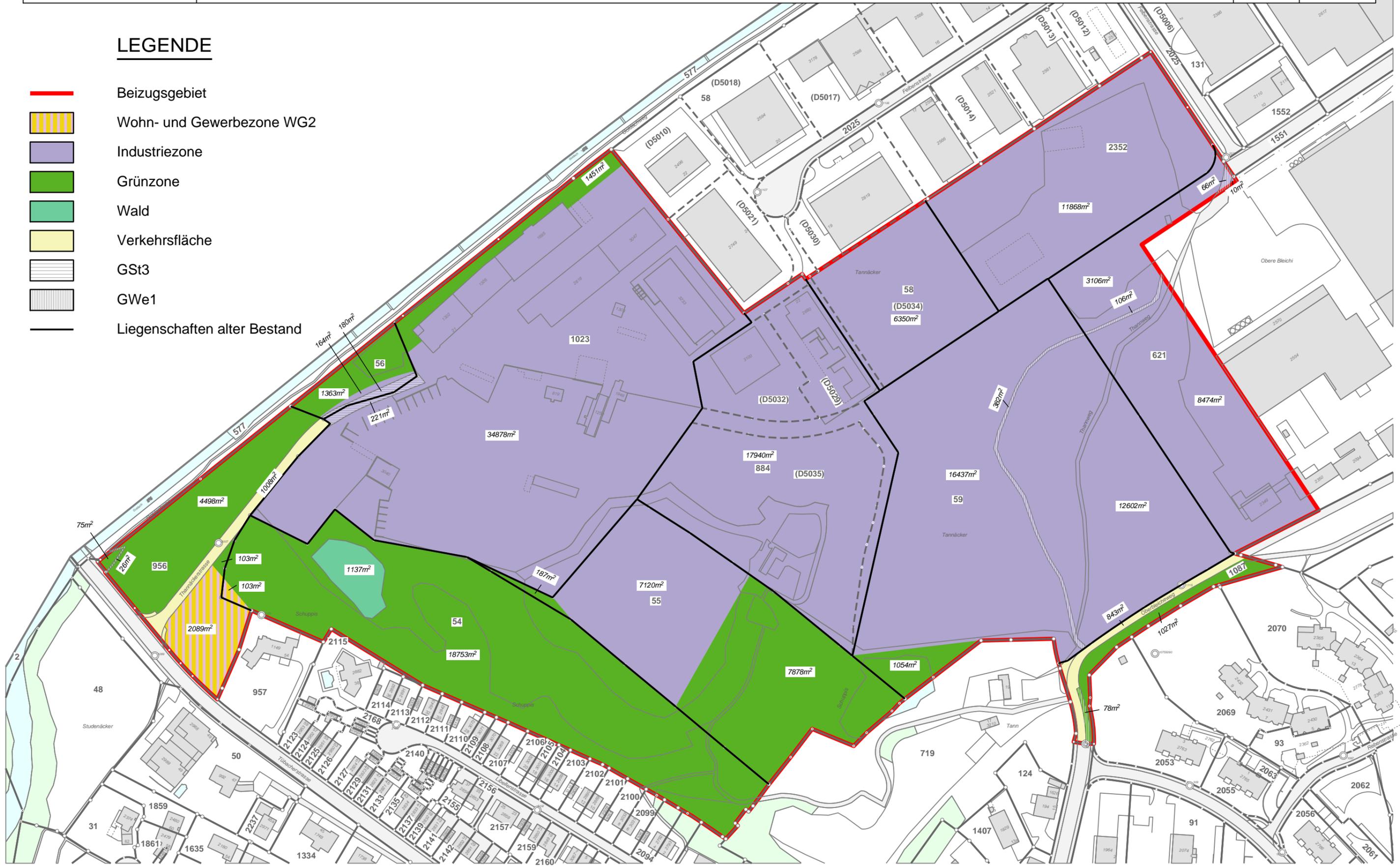
Beilage 5: Zonenplan mit Teilflächen alter Bestand, Situation 1:2000

Beilage 5: Zonenplan mit Teilflächen alter Bestand



LEGENDE

-  Bezugsgebiet
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Industriezone
-  Grünzone
-  Wald
-  Verkehrsfläche
-  GSt3
-  GWe1
-  Liegenschaften alter Bestand



5.2 Bewertung

In den Verhandlungen und den Tauschverträgen wurde ausdrücklich bestimmt, dass an der Bewertung des Altbestandes gemäss Umlegungsbericht unverändert festgehalten wird. Es ergeben sich deshalb keine Änderungen an der Bewertung des Altbestandes gemäss Umlegungsbericht. Jedoch ergeben sich Änderungen durch die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen.

Die Differenz der Gesamtsumme gegenüber dem Umlegungsplan ergibt sich aus der geringfügigen Anpassung des Zonenplanes im Bereich des Grundstückes Nr. 1023.

Beilage 6: Auswertungen der definierten Flächen, HEV Verwaltungs AG

Beilage 7: alter Bestand mit Teilflächen, Situation 1:2000

Beilage 8: Tabelle alter Bestand mit Teilflächen und –werten

Beilage 8a: Tabelle Zusammenfassung alter Bestand

5.3 Auswertungen der definierten Flächen

Flächen Typ	Nutzungen	Referenzwerte CHF	Qualitätsfaktoren Beurteilungen	Zwischenwerte CHF	Kosten approx. Erschliessungsgrad	Landwert CHF	Erschl. Flächen	Erschl. Aufwand
A	Zufahrtstrasse	100.00	0% kein Teilungswert	0.00	0.00 kein Aufwand	0.00		0
B	Wohn- Gewerbebauland	400.00	70% mit Böschungsanteil	280.00	56.00 Erschliessungsgrad 30 %	224.00	2'192	122'752
C	Wiese als Weideland	6.00	100% Nutzung durch Bauer	6.00	0.00 kein Aufwand	6.00		0
D	Hartflächen in Grünzone	30.00	10% schmale Zufahrten	3.00	0.00 kein Aufwand	3.00		0
E	Wald, Wiese SSV0	3.00	100% Fortführung des Bestandes	3.00	0.00 kein Aufwand	3.00		0
F	Wald, Wiese BioT	3.00	100% Fortführung des Bestandes	3.00	0.00 kein Aufwand	3.00		0
G	Weiber in Baulandzone	250.00	80% Auffüllungen notwendig	200.00	80.00 Erschliessungsgrad 0 %	120.00	10'142	811'360
H 1	Hauptflächen Baulandzone	250.00	100% keine Beeinträchtigungen	250.00	24.00 Erschliessungsgrad 70 %	226.00	2'480	59'520
H 2	Hauptflächen Baulandzone	250.00	100% keine Beeinträchtigungen	250.00	40.00 Erschliessungsgrad 50 %	210.00	47'965	1'918'600
H 3	Hauptflächen Baulandzone	250.00	100% keine Beeinträchtigungen	250.00	56.00 Erschliessungsgrad 30 %	194.00	8'086	452'816
I 1	Erhöhte Fläche Baulandzone	250.00	100% keine Beeinträchtigungen	250.00	72.00 Erschliessungsgrad 10 %	178.00	17'762	1'278'864
I 2	Erhöhte Fläche Baulandzone	250.00	80% leicht beeinträchtigt	200.00	72.00 Erschliessungsgrad 10 %	128.00	8'004	576'288
K 1	Vertiefte Fläche Baulandzone	250.00	90% etwas eingeschränkte Form	225.00	24.00 Erschliessungsgrad 70 %	201.00	9'239	221'736
K 2	Vertiefte Fläche Baulandzone	250.00	90% etwas eingeschränkte Form	225.00	56.00 Erschliessungsgrad 30 %	169.00	4'719	264'264
L	Böschungsflächen	250.00	10% schwierige Bebaubarkeit	25.00	0.00 auch Stützmauern möglich	25.00		0
M	Strasse, Wiese	100.00	0% kein Teilungswert	0.00	0.00 kein Aufwand	0.00		0

Bemerkungen zu den Erschliessungskosten:

Bei den Erschliessungskosten sind allfällige Baugrundverbesserungen wie Pfählungen oder Bodenkontaminierungen **nicht berücksichtigt!**

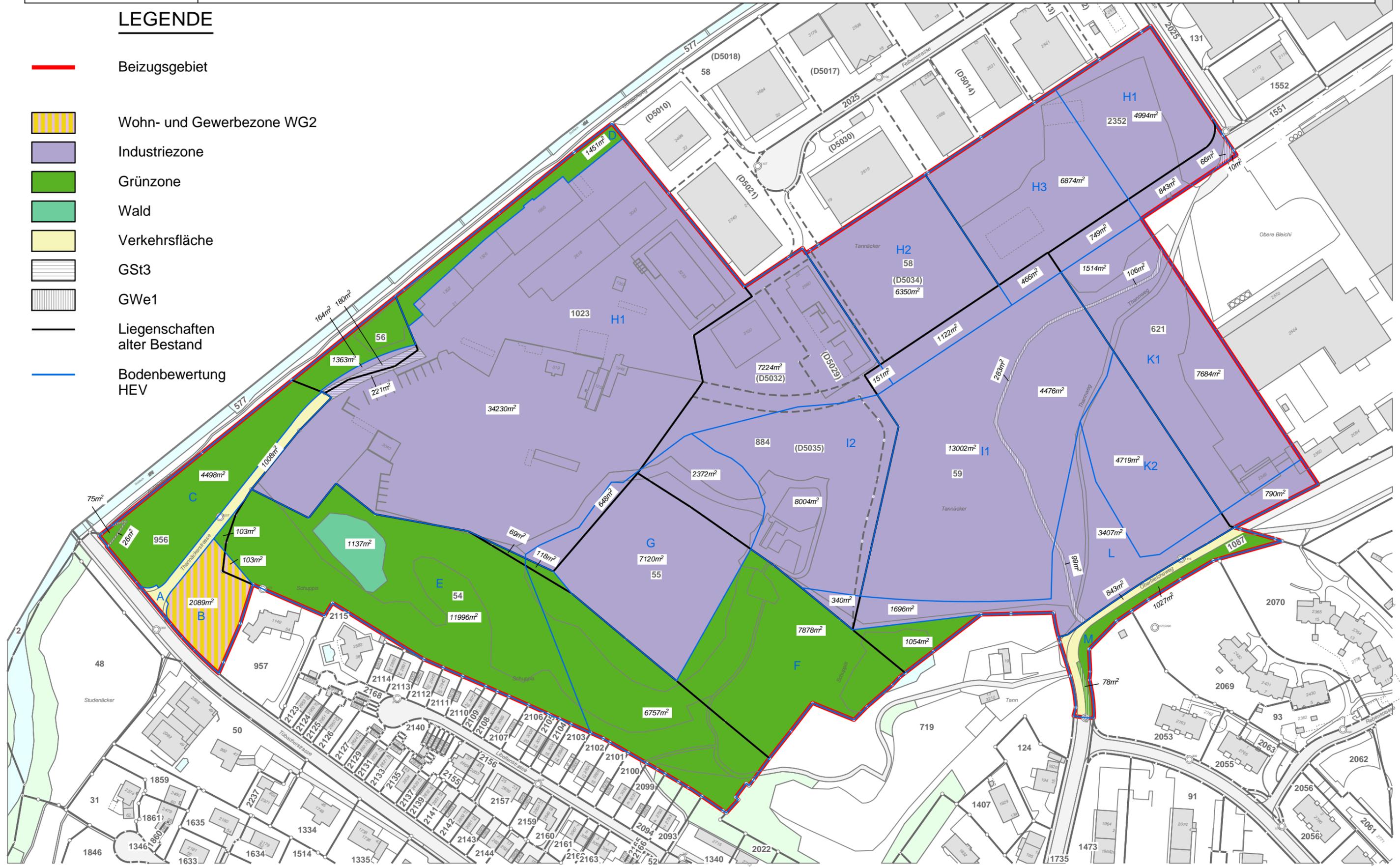
110'589
per m2 = **51.60**

Beilage 7: Alter Bestand mit Teilflächen



LEGENDE

- Bezugsgebiet
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Industriezone
- Grünzone
- Wald
- Verkehrsfläche
- GSt3
- GWe1
- Liegenschaften alter Bestand
- Bodenbewertung HEV



Parzelle	Parzellenfläche [m ²]	Fläche in Beizugsgebiet [m ²]	Abzugsfreie Fläche [m ²]	Eigentümer	Zone	Strassen-Klassierung	Wertzuteilung HEV	Teilfläche [m ²]	Bemerkung	Wert / m ²	Wert TFL	Wert Pz
54	19'993	19'993	19'890	Ortsgemeinde Goldach	G		E	11'996		Fr. 3.00	Fr. 35'988.00	Fr. 82'742.00
					G		F	6'757		Fr. 3.00	Fr. 20'271.00	
					WA		E	1'137		Fr. 3.00	Fr. 3'411.00	
					WG2		B	103		Fr. 224.00	Fr. 23'072.00	
55	15'185	15'185	8'065	Ortsgemeinde Goldach	G		E	69		Fr. 3.00	Fr. 207.00	Fr. 878'595.00
					G		F	118		Fr. 3.00	Fr. 354.00	
					G		F	7'878		Fr. 3.00	Fr. 23'634.00	
					IA		G	7'120		Fr. 120.00	Fr. 854'400.00	
56	1'707	1'707	1'543	Politische Gde Tübach	G		C	1'363		Fr. 6.00	Fr. 8'178.00	Fr. 45'242.00
					IA	GSt3	H1 (A)	180		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
					IA		H1	164		Fr. 226.00	Fr. 37'064.00	
58	41'628	6'350	0	Ortsgemeinde Goldach	IA		H2	6'350		Fr. 210.00	Fr. 1'333'500.00	Fr. 1'333'500.00
59	30'475	30'475	1'436	Rolf Corazza	G		F	1'054		Fr. 3.00	Fr. 3'162.00	Fr. 4'399'482.00
					IA		H1	151		Fr. 226.00	Fr. 34'126.00	
					IA		H2	1'122		Fr. 210.00	Fr. 235'620.00	
					IA		H3	466		Fr. 194.00	Fr. 90'404.00	
					IA	GWe1	I1 (M)	283		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
					IA		I1	17'478		Fr. 178.00	Fr. 3'111'084.00	
					IA		K2	4'719		Fr. 169.00	Fr. 797'511.00	
					IA	GWe1	L (M)	99		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
621	63'811	11'762	172	Amcor Flexibles AG	IA		L	5'103		Fr. 25.00	Fr. 127'575.00	Fr. 2'206'632.00
					IA	GWe1	H1 (M)	66		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
					IA		H1	853		Fr. 226.00	Fr. 192'778.00	
					IA		H3	749		Fr. 194.00	Fr. 145'306.00	
					IA	GWe1	K1 (M)	106		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
					IA		K1	9'198		Fr. 201.00	Fr. 1'848'798.00	
884	17'940	17'940	0	Ortsgemeinde Goldach	IA		L	790		Fr. 25.00	Fr. 19'750.00	Fr. 2'950'276.00
					IA		G	2372		Fr. 120.00	Fr. 284'640.00	
					IA		H1	7224		Fr. 226.00	Fr. 1'632'624.00	
					IA		I2	8004		Fr. 128.00	Fr. 1'024'512.00	
956	7'799	7'799	5'710	Christoph Lehner	IA		L	340		Fr. 25.00	Fr. 8'500.00	Fr. 495'683.00
					G	GWe1	C (M)	26		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
					G		C	4'573		Fr. 6.00	Fr. 27'438.00	
					G		E	103		Fr. 3.00	Fr. 309.00	
					VF	GSt3	A	1'008		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
1023	36'550	36'550	1'672	Gerschwiler AG	WG2		B	2'089		Fr. 224.00	Fr. 467'936.00	Fr. 7'818'093.00
					G		D	1'451		Fr. 3.00	Fr. 4'353.00	
					IA		G	648		Fr. 120.00	Fr. 77'760.00	
					IA	GSt3	H1 (A)	221		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
1087	1'948	1'948	1'948	Politische Gde Goldach	IA		H1	34'230		Fr. 226.00	Fr. 7'735'980.00	Fr. 0.00
					G		M	1'027		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
					G	GWe1	M	78		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
2352	11'868	11'868	0	A. Muheim / C. Wirth	VF	GWe1	M	843		Fr. 0.00	Fr. 0.00	Fr. 2'462'200.00
					IA		H1	4'994		Fr. 226.00	Fr. 1'128'644.00	
					IA		H3	6'874		Fr. 194.00	Fr. 1'333'556.00	
Total		161'577	40'436					161'577			22'672'445	22'672'445

Zusammenfassung alter Bestand

GS-Nr.	Eigentümer	Wert Fr.	total Wert pro Eigentümer
54	Ortsgemeinde Goldach	82'742	
55	Ortsgemeinde Goldach	878'595	
58	Ortsgemeinde Goldach	1'333'500	
884	Ortsgemeinde Goldach	2'950'276	5'245'113
56	Gemeinde Tübach		45'242
59	Corazza Rolf		4'399'482
621	Amcor Flexibles AG		2'206'632
1023	Gerschwiler AG		7'818'093
956	Lehner Christoph		495'683
1087	Gemeinde Goldach		0
2352	Wirth Claudia / Muheim Anton		2'462'200
			22'672'445

6.1 Baulinienplan

Aufgrund der Verhandlungen wurde der Baulinienplan im Bereich des Grundstückes Nr. 59 leicht angepasst.

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Änderung des Baulinienplanes an den Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Beilage 9: Baulinienplan, Situation 1:2000

(Darüber hinaus erliess der Gemeinderat den Überbauungsplan Thannäcker mit besonderen Vorschriften. Gegen den Überbauungsplan gingen Einsprachen ein, welche nach Verhandlungen alle zurückgezogen wurden. Der Überbauungsplan wird geändert. Der Überbauungsplan Thannäcker ist nicht Teil des Umlegungsplanes. Die Änderungen werden jedoch gleichzeitig mit dem Änderungsplan Landumlegung öffentlich aufgelegt und unterstehen separaten Rechtsmitteln.)

6.2.1 Gemeindestrassen / Gemeindewege

Bestandteil des Umlegungsplanes sind folgende Strassenprojekte:

Strasse/Weg	Nummer	Einteilung
Neu		
Thannäckerstrasse		Gemeindestrasse 2. Klasse
Fussweg 1		Gemeindeweg 1. Klasse
Fussweg 2		Gemeindeweg 1. Klasse
Fussweg 3		Gemeindeweg 1. Klasse
Bestehend		
Fussweg 4		Gemeindeweg 1. Klasse
Aufhebung		
Thannäckerstrasse bisher		Gemeindestrasse 3. Klasse
Oberbleicheweg - Steinackerstrasse		Gemeindeweg 1. Klasse

Diese Einteilungen werden nicht geändert.

Über die materiellen Änderungen der Strassen- und Wegprojekte siehe Ziffer 7.2.

Beilage 10: projektierte Strasse / Fusswege, Situation 1:2000

Beilage 11: Strassenplan alter Bestand, Situation 1:2000

Beilage 12: Teilstrassenplan innerhalb Beizugsgebiet, Situation 1:2000

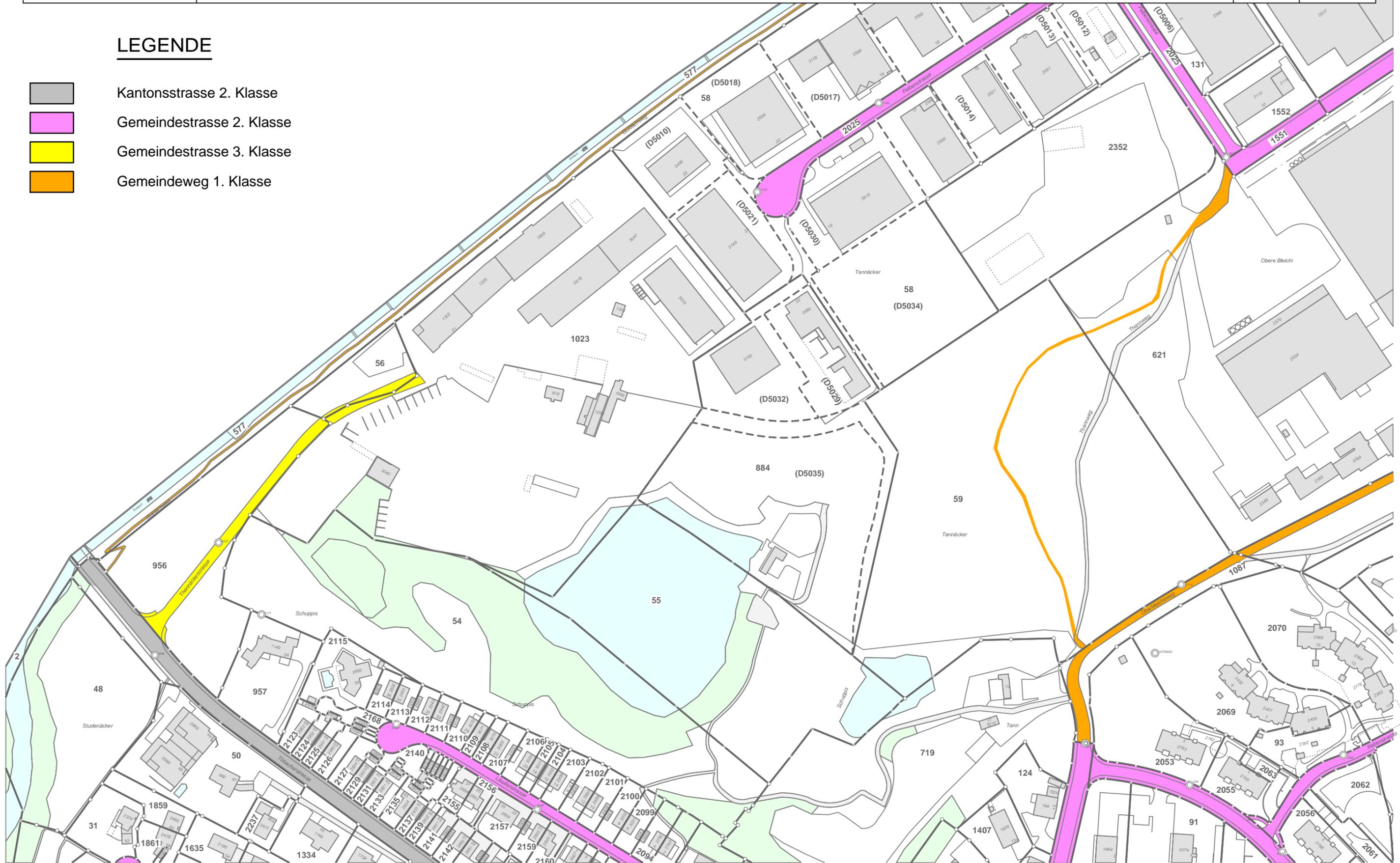
Beilage 13: Teilstrassenplan ausserhalb Beizugsgebiet, Situation 1:2000

Beilage 11: Strassenplan alter Bestand



LEGENDE

-  Kantonsstrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse
-  Gemeindeweg 1. Klasse

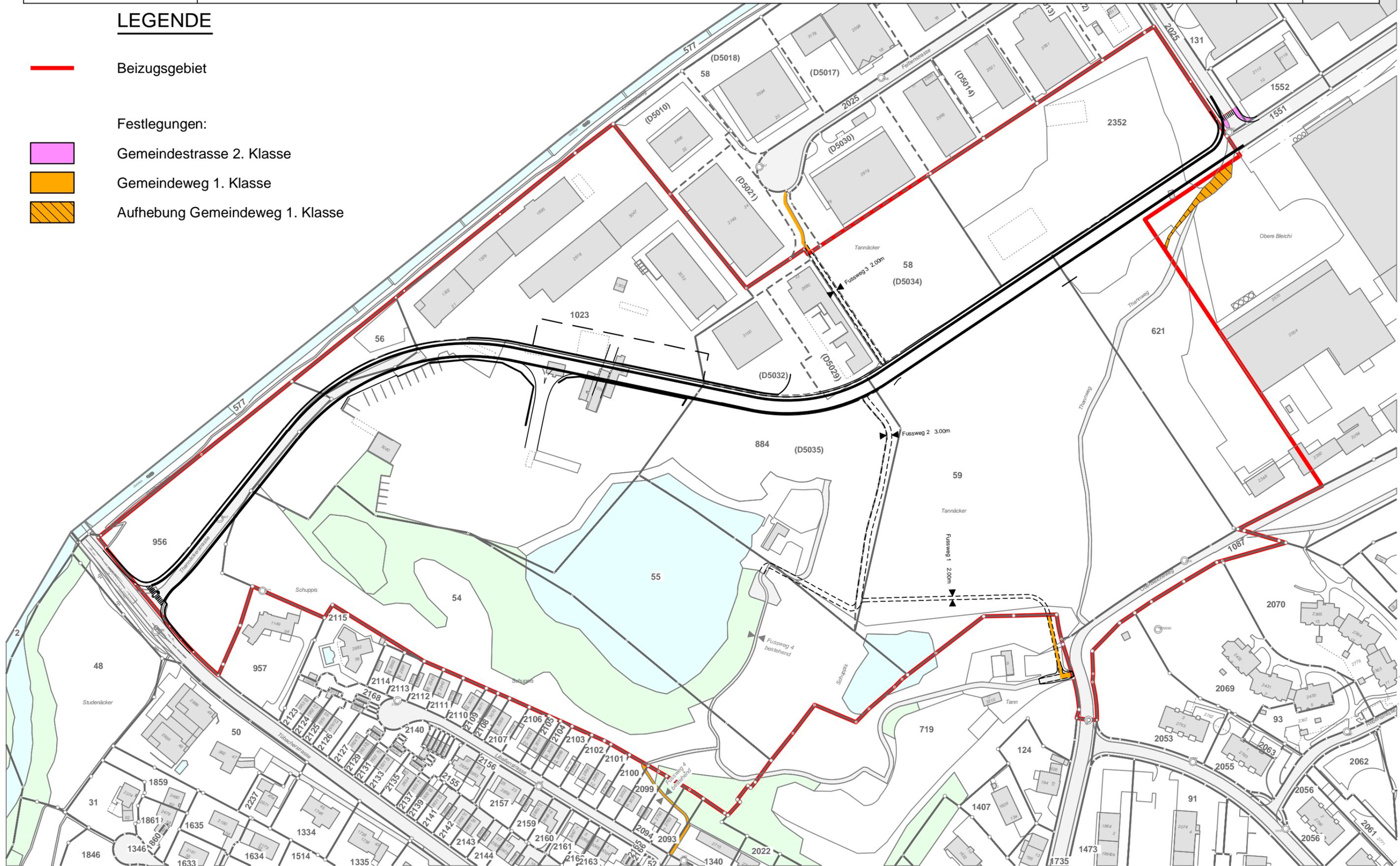


Beilage 13: Teilstrassenplan ausserhalb Beizugsgebiet



LEGENDE

- Beizugsgebiet
- Festlegungen:
 - Gemeindestrasse 2. Klasse
 - Gemeindeweg 1. Klasse
 - Aufhebung Gemeindeweg 1. Klasse



6.3 Abzüge für gemeinsame Anlagen

Durch die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen ergeben sich Änderungen sowohl bei den Abzügen für gemeinsame Anlagen wie auch bei den abzugsfreien und abzugspflichtigen Flächen.

Beilage 14: alter Bestand, abzugsfreie Flächen, Situation 1:2000

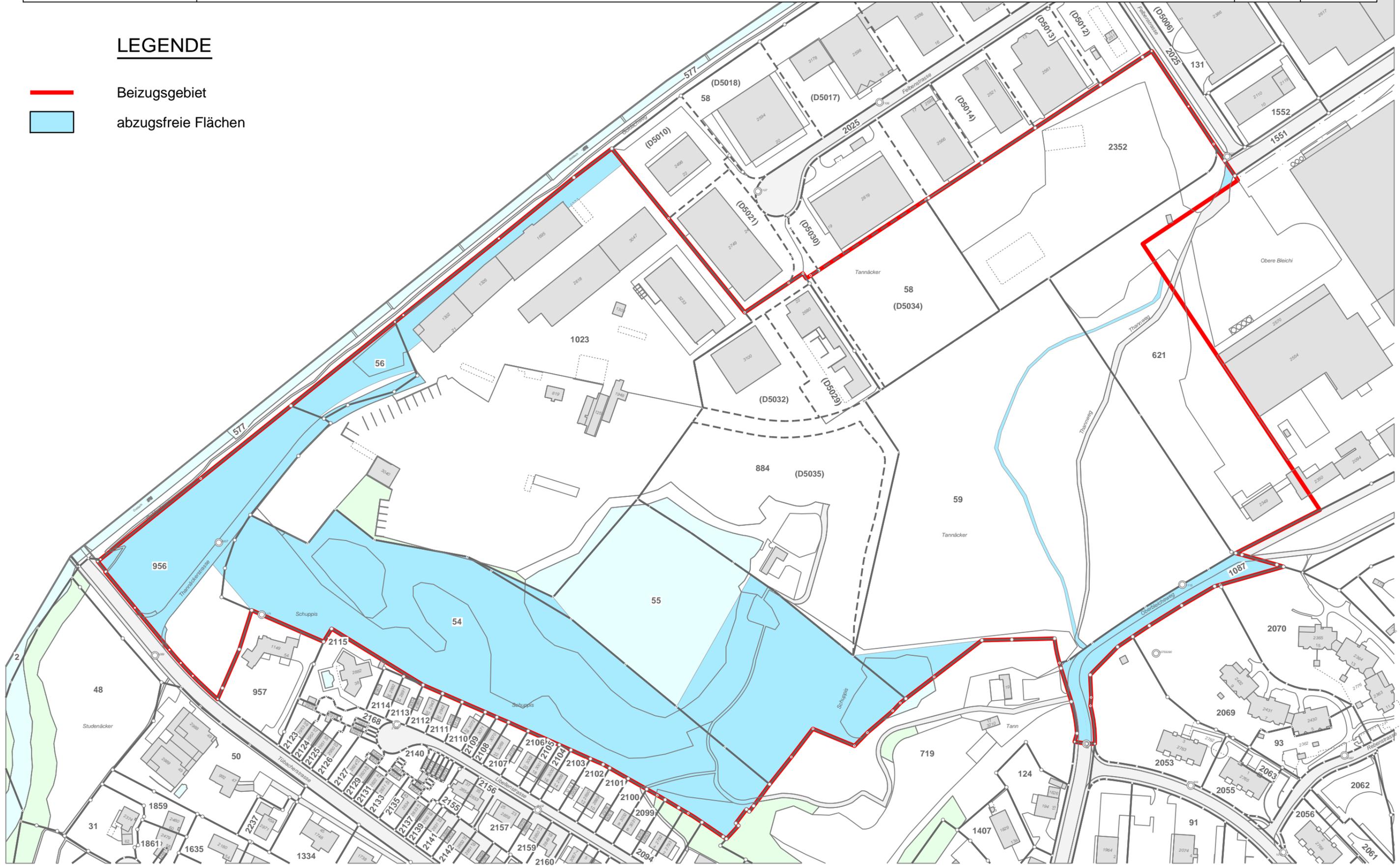
Beilage 15: Tabelle alter Bestand mit Teilflächen und –werten, abzugsfreie Flächen

Beilage 14: Alter Bestand mit abzugsfreien Flächen



LEGENDE

-  Beizugsgebiet
-  abzugsfreie Flächen



6.3.2 Wertverbesserungen / Wertverminderungen

Durch den Tauschvertrag zwischen Rolf Corazza und der Politischen Gemeinde Goldach verläuft der bisherige Gemeindeweg 1. Klasse nur noch auf den Grundstücken Nr. 59 und 621. Der Weg wird aufgehoben und die bisherige Wegfläche erfährt einen Mehrwert. Ab der bestehenden Thannäckerstrasse werden zwei kleine Teilflächen dem Grundstück Nr. 9005 (11 m²) bzw. dem Grundstück Nr. 9003 (14 m²) zugeteilt. Auch diese Teilflächen erfahren eine Wertsteigerung.

Neue Fusswege, welche nicht ausparzelliert werden, stellen eine Wertverminderung dar. Das gilt für den Fussweg 4 und einen Teil des Fussweges 2.

Es ergeben sich folgende **Mehrwerte**:

GS Nr. 59	Fr.	52'849.00
GS Nr. 9005	Fr.	2'486.00
GD Nr. 9003	Fr.	3'136.00
GS Nr. 621	Fr.	<u>28'764.00</u>
Total	Fr.	87'235.00

Es ergeben sich folgende **Minderwerte**:

GS Nr. 54	Fr.	291.00
GS Nr. 55	Fr.	450.00
GS Nr. 9006	Fr.	8'805.00
GS Nr. 9004	Fr.	<u>150.00</u>
Total	Fr.	9'696.00

Beilage 16: Tabelle Wertverbesserungen / Wertverminderungen

6.3.3 Abzugsflächen

Es ergibt sich folgende Berechnung des allgemeinen Abzuges:

Allgemeiner Abzug für neue Thannäckerstasse	7'077 m ²	Fr.	1'138'469	
Wertsteigerung GS Nr. 59, 621, 9005, 9003	abzüglich	Fr.	87'235	
Wertminderung GS Nr. 54, 55, 9006, 9004	zuzüglich	Fr.	9'696	
Abzug netto		Fr.	1'060'930	
Wert alter Bestand		Fr.	22'672'445	
Wert der abzugsfreien Flächen		Fr.	127'305	
Wert der abzugspflichtigen Flächen		Fr.	22'545'140	= 100.00 %
Allgemeiner Abzug		Fr.	1'060'930	= 4,7058 %

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die prozentualen Abzüge für die Bedürfnisse des Bezugsgebietes an den Gemeinderat Goldach schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Tabelle 17: Tabelle Allgemeiner Abzug

6.4 Neuverteilungsplan

Durch die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen ergeben sich grundlegende Änderungen im Neuverteilungsplan. Diese Änderungen entsprechen allerdings ausnahmslos den im Rahmen der Landumlegung abgeschlossenen Tauschverträgen.

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Änderungen des Neuverteilungsplanes an den Gemeinderat Goldach schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Beilage 18: Neubestand mit Teilflächen, Situation 1:2000

Beilage 18a: Tabelle Neuzuteilung mit Teilflächen und –werten

Beilage 18b: Tabelle Neuzuteilung

Beilage 19: Umlegungsplan/Neuzuteilung, Situation 1:2000



LEGENDE

- Bezugsgebiet
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Industriezone
- Grünzone
- Wald
- Verkehrsfläche
- GSt3
- GWe1
- Liegenschaften
- Bodenbewertung HEV



Parzelle	Parzellenfläche [m ²]	Fläche in Beizugsgebiet [m ²]	Eigentümer	Zone	Strassen-Klassierung	Wertzuteilung HEV	Teilfläche [m ²]	Bemerkung	Wert / m ²	Wert TFL	Wert Pz
54	20'125	20'125	Ortsgemeinde Goldach	G		E	12'113		Fr. 3.00	Fr. 36'339.00	Fr. 60'084.00
				G		F	6'778		Fr. 3.00	Fr. 20'334.00	
				G	GWe1 neu	F	97		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
				WA		E	1'137		Fr. 3.00	Fr. 3'411.00	
55	14'998	14'998	Ortsgemeinde Goldach	G		F	7'728		Fr. 3.00	Fr. 23'184.00	Fr. 877'584.00
				G	GWe1 neu	F	150		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
				IA		G	7'120		Fr. 120.00	Fr. 854'400.00	
56	1'363	1'363	Politische Gde Tübach	G		C	1'363		Fr. 6.00	Fr. 8'178.00	Fr. 8'178.00
58	41'397	6'136	Ortsgemeinde Goldach	IA		H2	6'136		Fr. 210.00	Fr. 1'288'560.00	Fr. 1'288'560.00
59	26'107	26'107	Rolf Corazza	IA	GWe1 bisher	I1 (M)	283		Fr. 178.00	Fr. 50'374.00	Fr. 4'005'305.00
				IA	GWe1 bisher	L (M)	99		Fr. 25.00	Fr. 2'475.00	
				IA		H1	25		Fr. 226.00	Fr. 5'650.00	
				IA		H2	322		Fr. 210.00	Fr. 67'620.00	
				IA		H3	134		Fr. 194.00	Fr. 25'996.00	
				IA		I1	16'618		Fr. 178.00	Fr. 2'958'004.00	
				IA		K2	4'719		Fr. 169.00	Fr. 797'511.00	
621	62'619	10'570	Amcors Flexibles AG	IA	GWe1 bisher	H1 (M)	33		Fr. 226.00	Fr. 7'458.00	Fr. 1'990'454.00
				IA	GWe1 bisher	K1 (M)	106		Fr. 201.00	Fr. 21'306.00	
				IA		H1	225		Fr. 226.00	Fr. 50'850.00	
				IA		H3	218		Fr. 194.00	Fr. 42'292.00	
				IA		K1	9'198		Fr. 201.00	Fr. 1'848'798.00	
				IA		L	790		Fr. 25.00	Fr. 19'750.00	
884	5'487	5'487	Ortsgemeinde Goldach	IA		H1	5'487		Fr. 226.00	Fr. 1'240'062.00	Fr. 1'240'062.00
956	4'224	4'224	Christoph Lehner	G	GWe1	C (M)	26		Fr. 0.00	Fr. 0.00	Fr. 25'188.00
				G		C	4'198		Fr. 6.00	Fr. 25'188.00	
1023	16'248	16'248	Gerschwiler AG	G		D	1'451		Fr. 3.00	Fr. 4'353.00	Fr. 3'348'475.00
				IA		H1	14'797		Fr. 226.00	Fr. 3'344'122.00	
1087	1'948	1'948	Politische Gde Goldach	G		M	1'027		Fr. 0.00	Fr. 0.00	Fr. 0.00
				G	GWe1	M	78		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
				VF	GWe1	M	843		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
2352	11'876	11'876	A. Muheim / C. Wirth	IA		H1	4'994		Fr. 226.00	Fr. 1'128'644.00	Fr. 2'463'752.00
				IA		H3	6'882		Fr. 194.00	Fr. 1'335'108.00	
9000	7'077	7'077	Politische Gde Goldach	G		C	375		Fr. 6.00	Fr. 2'250.00	Fr. 1'138'469.00
				G		E	55		Fr. 3.00	Fr. 165.00	
				IA	GSt3	H1 (A)	390		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
				IA	GWe1	H1 (M)	33		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
				IA		H1	628		Fr. 226.00	Fr. 141'928.00	
				IA		H1	2'866		Fr. 226.00	Fr. 647'716.00	
				IA		H2	782		Fr. 210.00	Fr. 164'220.00	
				IA		H3	855		Fr. 194.00	Fr. 165'870.00	
				IA		I2	61		Fr. 128.00	Fr. 7'808.00	
				VF	GSt3	A	994		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
9001	232	232	Politische Gde Goldach	WG2		B	38		Fr. 224.00	Fr. 8'512.00	Fr. 48'720.00
				IA		H2	232		Fr. 210.00	Fr. 48'720.00	
9002	1'586	1'586	Politische Gde Goldach	IA		H1	46		Fr. 226.00	Fr. 10'396.00	Fr. 237'247.00
				IA		I1	745		Fr. 178.00	Fr. 132'610.00	
				IA		I2	722		Fr. 128.00	Fr. 92'416.00	
				IA		L	73		Fr. 25.00	Fr. 1'825.00	
9003	2'168	2'168	Christoph Lehner	VF	GSt3 bisher	A	14		Fr. 224.00	Fr. 3'136.00	Fr. 485'632.00
				WG2		B	2'154		Fr. 224.00	Fr. 482'496.00	
9004	2'330	2'330	Politische Gde Goldach	G		F	1'054		Fr. 3.00	Fr. 3'162.00	Fr. 52'507.00
				IA		I1	115		Fr. 178.00	Fr. 20'470.00	
				IA		L	1'155		Fr. 25.00	Fr. 28'875.00	
				IA	GWe1 neu	L	6		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
9005	18'401	18'401	Gerschwiler AG	IA		G	648		Fr. 120.00	Fr. 77'760.00	Fr. 4'089'938.00
				IA	GSt3 bisher	H1 (A)	11		Fr. 226.00	Fr. 2'486.00	
				IA		H1	17'742		Fr. 226.00	Fr. 4'009'692.00	
9006	10'701	10'701	Ortsgemeinde Goldach	IA		G	2'372		Fr. 120.00	Fr. 284'640.00	Fr. 1'389'829.00
				IA		H1	806		Fr. 226.00	Fr. 182'156.00	
				IA		I2	7'161		Fr. 128.00	Fr. 916'608.00	
				IA	GWe1 neu	I2	60		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
				IA		L	257		Fr. 25.00	Fr. 6'425.00	
				IA	GWe1 neu	L	45		Fr. 0.00	Fr. 0.00	
Total		161'577					161'577			22'749'984	22'749'984

Neuzuteilung

GS-Nr.	Eigentümer	A	B	C	D	E	F	G	H1	H2	H3	I1	I2	K1	K2	L	M	total m2	total Betrag	total pro Grundeigentümer
		Zufahrtsstrasse	Wohn-Gewerbebauland	Wiese als Weideland	Hartflächen in Grünzone	Wald, Wiese SSVO	Wald, Wiese BioT	Weiher in Baulandzone	Hauptflächen in Baulandzone	Hauptflächen in Baulandzone	Hauptflächen in Baulandzone	Erhöhte Fläche Baulandzone	Erhöhte Fläche Baulandzone	vertiefte Fläche Baulandzone	vertiefte Fläche Baulandzone	Böschungflächen	Strasse, Wiese			
		0.00	224.00	6.00	3.00	3.00	3.00	120.00	226.00	210.00	194.00	178.00	128.00	201.00	169.00	25.00	0.00			
54	Ortsgemeinde Goldach					13'250	6'778										97	20'125	60'084	
55	Ortsgemeinde Goldach						7'728	7'120									150	14'998	877'584	
58	Ortsgemeinde Goldach								6'136									6'136	1'288'560	
884	Ortsgemeinde Goldach								5'487									5'487	1'240'062	
9'006	Ortsgemeinde Goldach							2'372	806				7'161			257	105	10'701	1'389'829	4'856'119
59	Corazza Rolf								25	322	134	16'901			4'719	4'006		26'107	4'005'305	4'005'305
2'352	Wirth Claudia / Muheim Anton								4'994		6'882							11'876	2'463'752	2'463'752
621	Amcor Flexibles AG								258		218			9'304	790			10'570	1'990'454	1'990'454
56	Gemeinde Tübach			1'363														1'363	8'178	8'178
1'023	Gerschwiler AG				1'451				14'797									16'248	3'348'475	
9'005	Gerschwiler AG							648	17'753									18'401	4'089'938	7'438'413
956	Lehner Christoph			4'198													26	4'224	25'188	
9'003	Lehner Christoph		2'168															2'168	485'632	510'820
1'087	Gemeinde Goldach																1'948	1'948	0	
9'004	Gemeinde Goldach						1'054					115			1'155	6		2'330	52'507	
9'001	Gemeinde Goldach									232								232	48'720	
9'002	Gemeinde Goldach								46			745	722			73		1'586	237'247	338'474
Kontrolle																				
Neuzuteilung		0	2'168	5'561	1'451	13'250	15'560	10'140	44'166	6'690	7'234	17'761	7'883	9'304	4'719	6'281	2'332	154'500	21'611'515	21'611'515
plus Allgemeiner Abzug		1'384	38	375		55			3'494	782	855		61				33	7'077	1'138'469	1'138'469
total neuer Bestand																			22'749'984	22'749'984
minus Wertverbesserung																				87'235
plus Wertverminderung																				9'696
total alter Bestand		1'384	2'206	5'936	1'451	13'305	15'560	10'140	47'660	7'472	8'089	17'761	7'944	9'304	4'719	6'281	2'365	161'577	22'672'445	
26.11.2018																				

6.5 Lastenbereinigung

Durch die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen ergeben sich Änderungen in der Lastenbereinigung.

Dienstbarkeiten, welche mit der Landumlegung gelöscht werden:

SP	Datum	Rechtsart	GS	Bemerkung
ID 05/0297	05.11.1940	Abwasserleitungsrecht zG 58, zL 1023	58, 1023	Abwasser für Kieswerk
ID 15/2821	11.04.1988 03.01.2018	Fuss- und Fahrwegrecht zG 58, zL 1023, 884	58, 1023, 884	
ID 22/3550	15.11.2007	Fahr- und Fusswegrecht zG 5029, 5032, 884, zL 1023	1023, D5029, D5032, 884	
ID 05/0302	22.11.1940 11.01.2018	Fahr- und Fusswegrecht ohne Unterhaltspflicht für den Belasteten zG 58, zL 59	58, 59	
ID 25/3763	30.06.2014	Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistung zG 2352, zL 621	2352, 621	

Dienstbarkeiten, welche ohne Änderung des Vertragsinhaltes auf den neuen Besitzstand übertragen werden:

SP	Datum	Rechtsart	GS (neuer Bestand)	Bemerkung
ID 07/0796	14.08.1958	Wasserdurchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 1023, 56	zL 1023, 56, 9000	
ID 09/1546	09.09.1964	Fuss- und Fahrwegrecht zG 56, zL 1023	zG 56, zL 1023	
ID 11/2172	14.11.1974	Kanalisationsdurchleitungsrecht zG Abwasserverband Altenrhein, zL 1023	zL 1023	
ID 19/3254	21.12.1998	Durchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 1023	zL 1023	
ID 22/3537	06.09.2007	Unverrückbares und übertragbares Leitungsbaurecht für Wasserleitung zG RWSG Regionale Wasserversorgung St. Gallen AG, zL 1023	zL 1023	
ID 22/3545	05.11.2007 05.03.2010	Durchleitungsrecht für Kabelanlage zG St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, zL 1023	zL 1023	
ID 3764	14.07.2014 03.01.2018	Überbaurecht für Vordach zG D5021, zL 1023	zG D5021, zL 1023	
ID 3902	03.01.2018	Durchleitungsrecht für eine Weiherentwässerungsleitung, bis 31.12.2022 zG 55, zL 1023	zG 55, zL 1023, 9005, 9000	
ID 3904	03.01.2018	Durchleitungsrecht für eine Meteorwasserleitung mit Zugangsrecht mit Nebenleistung zG 1023, zL 58, 884, D5021	zG 1023, zL 58, 884, D5021	
ID 3905	03.01.2018	Durchleitungsrecht für eine Kanalisationsleitung mit Zugangsrecht mit Nebenleistung zG 1023, zL 58, 884	zG 1023, zL 58, 884	
ID 07/0797	14.08.1958	Wasserdurchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 956	zL 956, 9003, 9000, 54, 9005, 56	
ID 10/2089	09.05.1973	Unübertragbares Baurecht für Regenklärbecken samt Nebenanlagen,	zL 956	

		bis 09.05.2072 zG Abwasserverband Altenrhein, zL 956		
ID 10/2136	07.05.1974	Durchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 956	zL 956, 9000, 9003	
ID 11/2170	14.11.1974	Kanalisationsdurchleitungsrecht zG Abwasserverband Altenrhein, zL 956	zL 956, 9000, 9003	
ID 19/2348	26.10.1998	Durchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 956	zL 956, 9000, 9003	
ID 21/3481	21.04.2006	Durchleitungsrecht für eine Kabelrohranlage zG Abwasserverband Altenrhein, zL 956	zL 956	
ID 22/3530	18.06.2007	Unverrückbares und übertragbares Leitungsbaurecht für eine Wasserleitung zG RWSG Wasserversorgung St. Gallen AG, zL 956	zL 956	
ID 22/3544	05.11.2007 05.03.2010	Durchleitungsrecht für Kabelanlage zG St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, zL 956	zL 956	
ID 15/2840	11.11.1988	Durchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 56	zL 56, 9000	
ID 19/3231	14.08.1998	Durchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 56	zL 56, 9000	
ID 22/3529	18.06.2007	Unverrückbares und übertragbares Leitungsbaurecht für eine Wasserleitung zG RWSG Wasserversorgung St. Gallen AG, zL 56	zL 56	
ID 22/3547	05.11.2007 05.03.2010	Durchleitungsrecht für Kabelanlage zG St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, zL 56	zL 56	
ID 18/3194	14.03.1997 15.11.2007	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 14.03.2047, verselbständigt als Grundstück D5029, zL 884	zL 884	
ID 22/3549.1	15.11.2007 03.01.2018	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht an 2'798 m2, bis 31.12.2067, verselbständigt als Grundstück D5032, zL 884	zL 884	
ID 3883	15.09.2017 03.01.2018	Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistung zG D5029, D5032, 884, zL 5029, 5032, 884	zG D5029, D5032, zL 884	
ID 3899.1	03.01.2018	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht an 10'701 m2, bis 31.12.2067, verselbständigt als Grundstück D5035, zL 884	zL 9006	
ID 3900	03.01.2018	Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistung zG 55, zL 884, 5029, 5032, 58, 5035	zG 55, zL 884, 9000, 9006, 9002, 5029, 5032, 58, 5035	
ID 3901	03.01.2018	Fuss- und Fahrwegrecht für die Erschliessung für zonengerechte Bauten und Anlagen inkl. Auffüllung des Weihers mit Nebenleistung zG 55, zL 884, D5029, D5032, 58, D5035	zG 55, zL 884, 9000, 9006, D5029, D5032, 58, D5035	
ID 3903	03.01.2018	Durchleitungsrecht für eine Weiherentwässerungsleitung mit Zugangsrecht mit Nebenleistung zG 55, zL 884, D5035	zG 55, zL 9000, 9006, D5035	
ID 3906	03.01.2018	Fuss- und Fahrwegrecht zG 5029, zL 58	zG 5029, zL 58	

ID 11/2173	14.11.1974	Kanalisationsdurchleitungsrecht zugunsten Abwasserverband Altenrhein, zL 58	zL 58	
ID 14/2746	10.09.1986 22.12.1986 20.12.1994 26.04.1996 28.08.1998	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 10.09.2078, verselbständigt als Grundstück D5010, zL 58	zL 58	
ID 14/2756	11.05.1987	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 11.05.2087, verselbständigt als Grundstück D5011, zL 58	zL 58	
ID 14/2761	02.07.1987 23.12.1994	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 02.07.2087, verselbständigt als Grundstück D5012, zL 58	zL 58	
ID 14/2793	07.09.1987 20.12.1994	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 07.09.2087, verselbständigt als Grundstück D5013, zL 58	zL 58	
ID 14/2794	07.09.1987 20.12.1994	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 07.09.2087, verselbständigt als Grundstück D5014, zL 58	zL 58	
ID 15/2803	05.11.1987 20.12.1994	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 05.11.2087, verselbständigt als Grundstück D5015, zL 58	zL 58	
ID 15/2804	05.11.1987 26.08.1988 30.08.1995	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 05.11.2087, verselbständigt als Grundstück D5016, zL 58	zL 58	
ID 15/2833	26.08.1988 30.08.1995	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 26.08.2088, verselbständigt als Grundstück D5019, zL 58	zL 58	
ID 15/2834	26.08.1988 28.03.1994	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 26.08.2088, verselbständigt als Grundstück D5018, zL 58	zL 58	
ID 15/2835	26.08.1988 20.12.1994	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 26.08.2088, verselbständigt als Grundstück D5017, zL 58	zL 58	
ID 15/2836	19.08.1988	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 19.08.2088, verselbständigt als Grundstück D5021, zL 58	zL 58	
ID 15/2845	09.12.1988	Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Transformatorenstation zG Politische Gemeinde Goldach zL 58	zL 58	
ID 15/2845.1	09.12.1988	Baurecht für Kabelrohranlage mit Schlaufschacht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 58	zL 58	
ID 15/2845.2	09.12.1988	Fuss- und Fahrwegrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 58	zL 58	
ID 16/2906	11.09.1990	Schutzraum-Mitbenützungsrecht zG 5017, zL 58	zG 5017, zL 58	
ID 18/3156	26.04.1996	Fuss- und Fahrwegrecht zG 5010, zL 58	zG 5010, zL 58	
ID 19/3249	03.11.1998	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht, bis 03.11.2078, verselbständigt als Grundstück D5030, zL 58	zL 58	
ID 19/3250	03.11.1998	Ein- und Ausfahrtsrecht zG D5030, 58, zL D5030, 58	zG D5030, 58 zL D5030, 58	
ID 22/3527	31.05.2007	Unverrückbares und übertragbares Leitungsbaurecht für Wasserleitung samt Bauverbot zG RWSG Regionale Wasserversorgung St. Gallen AG, zL 58	zL 58	

ID 22/3548	05.11.2007 05.03.2010	Durchleitungsrecht für Kabelanlage zG St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, zL 58	zL 58	
ID 09/1701	14.11.1966 26.08.2010 30.06.2014	Kanalisationsdurchleitungs-, Anschluss- und Einleitungsrecht zG 621, zL 133, 135, 136, 595, 676, 1448, 2040	zG 621, zL 133, 135, 136, 595, 676, 1448, 2040	
ID 10/1946	11.11.1970 30.06.2014	Bestand eines Industriegleises zG 621, zL 128, 1549	zG 621, zL 128, 1549	
ID 10/2085	08.02.1973	Benützungsrecht für den Betrieb einer Transformatorstation zG Politische Gemeinde Goldach, zL 621	zL 621	
ID 22/3563	02.04.2008	Durchleitungsrecht zG Politische Gemeinde Goldach, zL 621	zL 621	
ID 23/3603	22.12.2008 30.06.2014	Durchleitungsrecht zG 612, zL 2308	zG 621, zL 2308	

Anmerkungen, welche mit der Landumlegung gelöscht werden:

Anmerkung	Grundstück
Unterhaltungspflicht an Thannackerstrasse 24.04.1991 Beleg 110, ID	1023

Anmerkungen, welche ohne Änderung auf den neuen Besitzstand übertragen werden:

Anmerkung	GS (alter Bestand)	GS (neuer Bestand)
Perimeter am Goldach-Fluss Nord 24.11.2006 Beleg 546 27.05.2011 Beleg 302 27.05.2011 Beleg 303 30.06.2014 Beleg 305, ID 1581	956, 54, 55, 56, 1023, 884, 58, 621, 2352	956, 56, 1023, 54, 9005, 9000, 55, 884, 58, 2352, 9001, 9006, 621
Belasteter Standort nach Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz 01.07.2014 Beleg 307, ID 2043	1023, 956, 884, 58, 2352, 54, 55, 59, 621	1023, 956, 884, 9001, 58, 2352, 621, 59, 9002, 9004, 9006, 55, 54, 9005, 9000
Erweiterte Grenzabstandsverpflichtung gegen Grundstück 884 06.03.2018 Beleg 160, ID 2251	1023	1023
Zugehör laut Verzeichnis 22.02.1997 Beleg 105, ID 960	5029	5029
Unterhaltungspflicht an Chogenaustrasse 24.04.1991 Beleg 110, ID 65	58	58
Nicht BGGB unterstellt 23.10.2017 Beleg 619, ID 2232	54	54
Zugehör: Maschinen und Einrichtungen 06.03.1996 Beleg 217, ID 374	621	621
Beseitigungsrevers betr. Lösungsmittelzuleitungen 07.06.1996 Beleg 217, ID 375	621	621

Vormerkungen, welche ohne Änderung auf den neuen Besitzstand übertragen werden:

Vormerkungen	GS (alter Bestand)	GS (neuer Bestand)
Enteignungsbann, zugunsten Kanton St. Gallen	956	956, 9003, 9000
Vereinbarung betr. Heimfallsentschädigung 14.03.1997 Beleg 120, ID 55	884, D5029	884, D5029

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten (D5032) 15.11.2007 Beleg 514, ID 484	884, D5032	884, D5032
Vereinbarung ordnungsgemässer Unterhalt zu Dienstbarkeit ID 3899.1 03.01.2018 Beleg 4, ID 714	884	9006
Vereinbarung Heimfall zu Dienstbarkeit ID 3899.1 03.01.2018 Beleg 4, ID 715	884	9006
Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID 3899.1 03.01.2018 Beleg 4, ID 716	884	9006
Vereinbarung Übertragungsbeschränkung zu Dienstbarkeit ID 3899.1 03.01.2018 Beleg 4, ID 717	884	9006
Vereinbarung ordnungsgemässer Unterhalt zu Dienstbarkeit ID 3549.1 03.01.2018 Beleg 5, ID 722	884	884
Vereinbarung Heimfall zu Dienstbarkeit ID 3549.1 03.01.2018 Beleg 5, ID 723	884	884
Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID 3549.1 03.01.2018 Beleg 5, ID 724	884	884
Vereinbarung Übertragungsbeschränkung zu Dienstbarkeit ID 3549.1 03.01.2018 Beleg 5, ID 725	884	884
Vereinbarung ordnungsgemässer Unterhalt 03.01.2018 Beleg 5, ID 726	D5032	D5032
Vereinbarung Heimfall 03.01.2018 Beleg 5, ID 727	D5032	D5032
Vereinbarung Baurechtszins 03.01.2018 Beleg 5, ID 728	D5032	D5032
Vereinbarung Übertragungsbeschränkung 03.01.2018 Beleg 5, ID 729	D5032	D5032
Vereinbarung betr. Heimfallsentschädigung 03.11.1998 Beleg 686, ID 7	58, D5030	58, D5030
Vereinbarung ordnungsgemässer Unterhalt 03.01.2018 Beleg 4, ID 718	D5035	D5035
Vereinbarung Heimfall 03.01.2018 Beleg 4, ID 719	D5035	D5035
Vereinbarung Baurechtszins 03.01.2018 Beleg 4, ID 720	D5035	D5035
Vereinbarung Übertragungsbeschränkung 03.01.2018 Beleg 4, ID 721	D5035	D5035

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Änderung der Lastenbereinigung, d. h. gegen die Neuordnung der beschränkten dinglichen, der vorgemerkten und angemerkten Rechte sowie gegen die Wertausgleichung an den Gemeinderat Goldach schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

6.6 Wertausgleich und Entschädigungen

Durch die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen ergeben sich Änderungen beim Altbestand wie bei der Neuzuteilung und folglich auch bei den Wertausgleichen.

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Feststellungen zum Wertausgleich und den Entschädigungen an den Gemeinderat Goldach schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Beilage 20: Tabelle Abzüge, Anspruchswerte, Mehr- resp. Minderzuteilungen

6.7 Schlüssel für die Verteilung der Kosten des Verfahrens

Durch die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen ergeben sich Änderungen beim Schlüssel für die Verteilung der Kosten des Verfahrens.

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Änderung des Schlüssels für die Verteilung der Verfahrenskosten an den Gemeinderat Goldach schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Beilage 21: Tabelle Verteilung der Verfahrenskosten

Verteilung der Verfahrenskosten

GS-Nr. neu	Eigentümer	Wert gemäss Neuzuteilung	pro Eigentümer	Anteil in %
54	Ortsgemeinde Goldach	59'970		
55	Ortsgemeinde Goldach	877'584		
58	Ortsgemeinde Goldach	1'288'560		
884	Ortsgemeinde Goldach	1'240'062		
9006		1'389'829	4'856'119	22.470
56	Gemeinde Tübach		8'178	0.038
59	Corazza Rolf		4'005'305	18.533
621	Amcor Flexibles AG		1'990'454	9.210
2352	Wirth Claudia / Muheim Anton		2'463'752	11.400
9005	Gerschwiler & Co. AG	4'089'938		
1023	Gerschwiler & Co. AG	3'348'475	7'438'413	34.419
956	Lehner Christoph	25'188		
9003	Lehner Christoph	482'496	510'820	2.364
1087	Gemeinde Goldach	0		
9004	Gemeinde Goldach	52'507		
9001	Gemeinde Goldach	48'720		
9002	Gemeinde Goldach	237'247	338'474	1.566
			21'611'515	100.000
26.11.2018				

7.2.2 Projektbeschriebe

7.2.2.1 Thannäckerstrasse

Das Projekt Thannäckerstrasse wird in folgenden Bereichen geändert:

- Die Zufahrt zu Grundstück Nr. 884 (Stat. 454) wird in der Lage so angepasst, dass die Auffahrt auf die Waage sowie zu den angrenzenden Gebäuden ab der neuen Thannäckerstrasse möglich ist. Dies bedingt tiefere Strassenkoten und damit eine Anpassung der vertikalen Linienführung in diesem Bereich.
- Zwischen der Stat. 50 und 120 sind auf Verlangen der kantonalen Behörden zwei Amphibiendurchlässe mit zugehörigen Leitwerken zu erstellen.
- Die Unterführung bei Stat. 330 entfällt. Es wird keine befahrbare unterirdische Arealverbindung erstellt (A. Gerschwiler & Co. AG).
- Bei Stat. 290 wird eine neue Trafostation in die Stützmauer, welche die auf einem Damm verlaufende Strasse begrenzt, integriert. Die Trafostation wird bereits vorgängig, abgeglichen auf dieses Projekt, durch die Technischen Betriebe Goldach gebaut.
- Zwischen Stat. 300 und 380 ist ein neues Parkdeck mit ca. 88 m Länge geplant. Dieses wird ab der neuen Thannäckerstrasse erschlossen. Das Parkdeck hat Anpassungen an der vertikalen Linienführung zur Folge (Stat. 280 bis 530), wobei die Strasse neu tiefer liegt, was eine geringere Dammhöhe zur Folge hat.

Diese Projektänderungen haben Anpassungen im Längenprofil der Strasse zur Folge. Die Situation der Thannäckerstrasse bleibt gegenüber dem Auflageprojekt unverändert.

7.2.2.4 Fussweg 2

Um die Bewirtschaftung des hinterliegenden Grundstückes sicherzustellen, wird der Fussweg 2 in einer Breite von 3 m erstellt. Im Auflageprojekt war eine Breite von 2 m vorgesehen.

7.2.2.6 Kanalisation

Das Kanalisationsprojekt wird in folgenden Bereichen geändert:

- Zur Gewährleistung einer minimalen Leitungsüberdeckung (Strang entlang der westlichen Parzellengrenze Parz. 58) und damit das Regenwasser der Parzelle 58 im Freispiegelsystem entwässert werden kann, soll die Parzelle grossflächig aufgeschüttet werden (bis. ca. 1.60 m Schutthöhe).
- Die Ableitung Strassenentwässerung wird zwischen der Stat. 375 bis 500 höhenmässig der neuen vertikalen Linienführung der Strasse angepasst.
- Neu ist beim KS RW 5 der Überlauf aus dem Weier geplant und hydraulisch berücksichtigt ($Q_{max}=90l/s$).
- Um Anschlüsse an die Hauptleitung von beiden Strassenseiten zu ermöglichen, wird die Sohle des Schmutzwasserkanals grundsätzlich 30 cm unter der Sohle

des Meteorwasserkanals angeordnet. Ausnahme bildet der Strang KS RW 5 bis KS RW 4. Hier ist die Querung mit dem Schmutzwasser nur unmittelbar vor dem KS RW 5 resp. Nach dem KS RW 4 möglich.

- Zwischen Stat. 30 und 190 muss die Strassenentwässerung infolge Querungsstellen mit den Amphibiendurchlässen tiefer gelegt werden.
- Infolge geänderter vertikaler Linienführung (Wegfall Unterführung) im Bereich Stat. 330 bis 510 muss die Entwässerung ebenfalls in deren Höhenlage angepasst werden.
- Die in der Zwischenzeit bereits erstellten Haltungen, erforderlich für die Entwässerung erstellter Gebäudeneubauten, werden aufgenommen und als Bestand erfasst. Dadurch ergeben sich Änderungen an den Einzugsgebieten und damit an den Leitungsdurchmessern.

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Änderungen der Strassenprojekte an den Gemeinderat Goldach schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

7.2.3 Kostenvoranschläge

Durch die Projektänderungen ergeben sich auch Änderungen der Kostenvoranschläge.

Strassenbau			
111	Regieansätze/Regiearbeiten	68'000	
113	Baustelleneinrichtung	77'000	
116	Abholzen und Roden	15'000	
117	Abbruch und Demontage	46'000	
211	Baugruben und Erdbau	483'000	
221	Fundationsschichten und Materialgewinnung	439'000	
222	Pflästerungen und Abschlüsse	233'000	
223	Belagsarbeiten und Belagserneuerungen	628'000	
237	Kanalisation und Entwässerungen	164'000	
242	Gebäudeabbruch (gem. Richtofferte)	350'000	
	Leitschranken	70'000	
	Beleuchtung	140'000	
	Signalisation und Markierung	10'000	
	Vermarkung und Vermessung	16'000	
909	Projekt, Submission und Bauleitung	282'000	
910	Diverses und Unvorhergesehenes	54'000	
Total			3'075'000
Kanalisation			
111	Regieansätze / Regiearbeiten	33'000	
113	Baustelleinrichtung	24'000	
117	Abbruch und Demontage	5'000	
213	Wasserbau	1'000	
223	Belagsarbeiten	20'000	
237	Kanalisationen und Entwässerungen	640'000	
	Pumpwerk und Druckleitung	65'000	
909	Projekt, Submission und Bauleitung	75'000	
910	Diverses und Unvorhergesehenes	27'000	
Total			890'000
Amphibiendurchlass			
111	Regiearbeiten	5'000	
113	Baustelleneinrichtung	3'000	
211	Baugruben und Erdbau	10'000	
237	Kanalisationen und Entwässerungen	6'000	
315	Vorgefertigte Elemente aus Beton	40'000	
909	Projekt, Submission und Bauleitung	4'000	
910	Diverses und Unvorhergesehenes	2'000	
Total			70'000
Stützmauern			
111	Regiearbeiten	9'000	

113	Baustelleneinrichtung	10'000	
211	Baugruben und Erdbau	106'000	
242	Ortsbetonbau	506'000	
909	Projekt, Submission und Bauleitung	55'000	
910	Diverses und Unvorhergesehenes	14'000	
Total			700'000
Ein- und Ausfahrt Profil 298.42			
	Baukosten (ca. Fr. 166.-/m2)		75'000

Fusswege			
111	Regieansätze / Regiearbeiten	7'500	
113	Baustelleinrichtung	7'500	
116	Abholzen und Roden	6'000	
211	Baugruben und Erdbau	71'000	
221	Fundationsschichten und Materialgewinnung	53'000	
237	Kanalisation und Entwässerung	20'000	
	Vermarkung und Vermessung	4'000	
	Varianteinstudien, Projekt, Submission und Bauleitung	33'000	
	Diverses und Unvorhergesehenes	8'000	
Total			210'000
Linksabbiegespur Thannackerstrasse			
021	Grundstückserwerb	8'000	
111	Regiearbeiten	20'000	
113	Baustelleneinrichtung	21'000	
117	Abbruch und Demontage	17'000	
181	Garten- und Landschaftsbau	26'000	
211	Erdarbeiten	38'000	
221	Fundationsschichten und Materialgewinnung	42'000	
222	Pflästerungen und Abschlüsse	78'000	
223	Belagsarbeiten	114'000	
237	Kanalisationen und Entwässerungen	11'000	
282	Signalisierung: Strassensignale	1'500	
286	Markierung auf Verkehrsflächen	5'000	
592	Beleuchtung	19'000	
831	Muster- und Materialprüfungen	6'000	
851	Projektleitung und -begleitung	8'000	
872	Honorare: Bauingenieur	28'000	
Total			442'500
Total Baukosten			5'462'500

8.2 Beitragsplan

Durch die Projektanpassungen an der Thannäckerstrasse und am Fussweg 2 sowie durch die neue Ausgangslage nach den Tauschverträgen ergeben sich Änderungen des Beitragsplanes.

Kostenvoranschlag

Strassenbau	Fr. 3'075'000
Kanalisation	Fr. 890'000
Amphibiendurchlass	Fr. 70'000
Stützmauern	Fr. 700'000
Ein- und Ausfahrt Profil 298.42	Fr. 75'000
Fusswege	Fr. 210'000
Linksabbiegespur Tübacherstrasse	<u>Fr. 442'500</u>
Total brutto	Fr. 5'462'500

Beitrag A. Gerschwiler & Co. AG

Stützmauern	Fr. 700'000	
./.. Ohnehinkosten für Böschung	Fr. 25'000	
Ein- und Ausfahrt	<u>Fr. 75'000</u>	<u>Fr. 750'000</u>
Total netto		Fr. 4'712'500

Beitrag Gemeinde Goldach

Linksabbiegespur	100 %	von Fr. 442'500	Fr. 442'500	
Strassenbau	20 %	von Fr. 3'075'000	Fr. 615'000	
Kanalisation	100 %	von Fr. 890'000	Fr. 890'000	
Amphibiendurchl.	100 %	von Fr. 70'000	Fr. 70'000	
Fusswege	100 %	von Fr. 210'000	Fr. 210'000	<u>Fr. 2'227'500</u>

Zulasten Grundeigentümer gemäss beiliegendem Perimeter Fr. 2'485'000

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Änderung des Beitragsplanes sowie gegen die Änderungen des Schlüssels für die Verteilung der Erschliessungskosten an den Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Beilage 22: Perimeter für die Verteilung der Erschliessungskosten

11. Verfahren

Während 30 Tagen, d. h. vom 18. Dezember 2018 bis 16. Januar 2019 werden öffentlich aufgelegt:

Änderung des Umlegungsplanes vom 26. April 2016 mit

- Änderung Baulinienplan Ziffer 6.1
- Änderung Strassenprojekte Ziffer 6.2.1
- Änderung Abzüge für gemeinsame Anlagen nach Art. 111ter und 111quater Strassengesetz Ziffer 6.3
- Änderung Neuverteilungsplan Ziffer 6.4
- Änderung Lastenbereinigung Ziffer 6.5
- Änderung Wertausgleich und Entschädigungen Ziffer 6.6
- Änderung Schlüssel für die Verlegung der Verfahrenskosten Ziffer 6.7
- Änderung Beitragsplan und Schlüssel für die Verlegung der Erschliessungskosten Ziffer 8.2

Rechtsmittel

Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann gegen die Änderungen des Umlegungsplanes vom 26. April 2016 an den Gemeinderat Goldach schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.