

**Baugesuchsformular Kanton St.Gallen**

Gemeinde St.Gallen  
 Gesuchsteller/in Sebastian Kruse - ST37  
 Eingang Gemeinde  
 BG-Nr. Gemeinde  
 BG-Nr. Kanton  
 Auflage vom  
 bis

Stadt St. Gallen Amt für Baubewilligungen  
 Neugasse 3  
 9004 St.Gallen  
 Tel: 071 224 55 91  
 www.baubewilligungen.stadt.sg.ch  
 baubewilligungen@stadt.sg.ch

Nur ein vollständig ausgefülltes Gesuch garantiert eine rasche Bearbeitung.

**Bezeichnung des Vorhabens:** Wohnhaus Rietstr. 19, Teilumnutzung/ Umbau Kellergeschoss Ost zu Einliegerwohnung  
 Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Riet Str. 19/ 9016 St. Gallen *Rietstrasse 19* ✓

- 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 Ost  
 Grundstück-Nr. F 1952 ✓  
 Baurecht-Nr.  
 Versicherungs-Nr. F 0580 ✓  
 Visiere gestellt am  
 Vorbesprechung am  
 mit

**Gesuchsteller/in / Bauherrschaft**

Name/Firma Sebastian Kruse - ST37  
 Strasse, Nr. Riet Str. 19  
 PLZ, Ort 9016 St. Gallen  
 Sachbearbeiter/in  
 Telefon / Fax 0767880334  
 E-Mail bastikruse@st37.net

**Anlagebetreiber/in / Mieter/in**

identisch mit Gesuchsteller/in  
 Sebastian Kruse - ST37  
 Riet Str. 19  
 9016 St. Gallen

**Projektverfasser/in**

identisch mit Gesuchsteller/in  
 Name/Firma Sebastian Kruse - ST37  
 Strasse, Nr. Riet Str. 19  
 PLZ, Ort 9016 St. Gallen  
 Sachbearbeiter/in  
 Telefon / Fax 0767880334  
 E-Mail bastikruse@st37.net

**Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r**

identisch mit Gesuchsteller/in  
 Sebastian Kruse - ST37  
 Riet Str. 19 *Rietstr. 19*  
 9016 St. Gallen

**Rechnungsadresse**  identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft  
 Sebastian Kruse - ST37 Riet Str. 19 9016 St. Gallen

**Art des Vorhabens** (Mehrfachnennungen möglich)
 

- Neubau
  - Umbau / Erweiterung Baujahr 2012
  - Wiederaufbau
  - Abbruch
  - 
  - Neubau oder Umnutzung von Wohnraum, Umnutzung von Hotelbetrieb in Gemeinde mit Zweitwohnungsanteil über 20% (Formular GD1 (Zusatzblatt Zweitwohnung) ausfüllen)
- Nutzungsänderung
  - Terrainveränderung
  - Reklame
  - Projektänderung zu BG-Nr. Gde.

**Kurzbeschrieb des Vorhabens/der Projektänderung** (bisherige und künftige Nutzung)
 

Umnutzung Kellergeschoss von 3 Räumen, Geräteraum zu Schlafzimmer, Kellerraum zu Wohnzimmer, Lagerraum zu Küche/ Bad und Holzlager zum Teil zu Lager

Umnutzung Kellergeschoss zu Wohnung (ausserhalb Bauteile)

**Angaben zum Standort des Vorhabens**

Koordinaten des Bauvorhabens y 47,43430 / x 9,42809 (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)

Grundstückfläche 2'201 m<sup>2</sup> Niveaupunkt 680 m ü.M.

Zone gemäss Zonenplan Landwirtschaftszone Stadt St. Gallen

**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<sub>U</sub>  A<sub>O</sub>  im übrigen Bereich üBLiegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal?  ja  neinWenn ja, welche Zone  S1  S2  S3  Areal  prov. Schutzzone/Area

Unterkante Baukörper m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte m ü.M.

**Entsorgungskonzept und Schadstoffermittlung**

- Fallen mehr als 200m<sup>3</sup> 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	Holz/ Stein	Holz	Holz	Holzschirm
Innenwände	Holz/ Stein	Holz/ Fermacell	Holz/ Fermacell	Fermacell
Decken	Holzbalken	Holz/ Estrich	Holz	Fermacell
Fenster	Holzfenster	Holzfenster	Holzfenster	Holzfenster
Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)	Holzsindeln/ Leistenschirm			
Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)	Biber Ziegel			
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>			

**Haustechnik**

	Leistung		
Gasfeuerung	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW
Ölfeuerung	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW
Holzfeuerung	<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> bestehend	36 kW
Anschluss Fernwärme	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW
Wärmepumpe Luft	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW
Wärmepumpe Erdreich	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW
Wärmepumpe Wasser	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW
Solaranlagen (Wasser)	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW <sub>th</sub>
Wärmekraftkopplungs-Anlage	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW <sub>th</sub>
Photovoltaik (Strom)	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	kW <sub>p</sub>

- realisiert mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) Standort Wechselrichter  
 Ersatzabgabe gestützt auf PV-Ersatzabgabe-Rechner  Speicheranlage vorgesehen  
 Reduktion gew. Energiebedarf um mind. 5 kWh/m<sup>2</sup> EBF geplant (Nachweis in EN-101b)

Lüftung	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Kühlung / Befeuchtung	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
andere:			

**Entsorgung von verschmutztem Abwasser**

- Anschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht
- Neuanschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation geplant
- Kleinkläranlagen
- Göllegrube
- Andere Verwertung

**Entwässerungssystem**

- Mischsystem
- Trennsystem
- Versickerung
- Einleitung in Gewässer

**Parkierung/Verkehr****Personenwagen****Lastwagen**

Parkplätze im Freien

neu      bestehend      Total

2      2

Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen

Behindertengerechte Parkplätze (insgesamt)

Anzahl Wohneinheiten

Belüftung der Sammel-/Tiefgaragen       natürliche Belüftung

neu      bestehend      Total

mechanische Belüftung

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

Durch Vorhaben ausgelöster Mehrverkehr      1 PW pro Tag

LKW pro Tag

- Aussenlärmbelastung durch das Vorhaber  
Wenn ja, Nachweis über die Einhaltung des Vorsorgeprinzips und der Grenzwerte beilegen

Bauleitung Sebastian Kruse

zuständige Person S. Kruse

Telefon 0767880334

E-Mail bastikruse@st37.net

Umbauter Raum /

1'500 m<sup>3</sup> SIA 116 SIA 416

Bauvolumen gemäss SIA

Baubeginn ca. 01.02.2026

Bauvollendung ca. 01.04.2026

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

40'000

**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 03.01.2026

**Unterschriften**

Gesuchsteller/in

S.2

1) Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in 1)

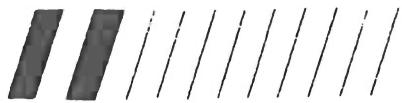
Projektverfasser 1)

S.2

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r 1)

ST 37 SEBASTIAN KRUSE  
CH 9016 St Gallen  
Riet Str. 19  
ST37.net info@st37.net  
Tel +41 71 2801648  
Mob +41 76 7880334  
IBAN CH98 8000 5000 0515 42095  
Register Nr. 8273810

Stadt St.Gallen



## Mutationsplan

Kreis St.Fiden  
Mutationsnummer 4216

N  
1:500

F6233

F6238

† 1971

Riet

F1952  
45612.0 m<sup>2</sup>  
45623.0 m<sup>2</sup> (Neuber.)  
22C10 m<sup>2</sup>

75799

F6240

E0239HE

E0582

## NUTZUNGSÄNDERUNG UMBAU KG

1 : 100

1 : 200

BAUHERRSCHAFT/  
PLANVERFASSER/  
GRUNDEIGENTÜMER :  
ST 37, SEBASTIAN KRUSE  
RIET STR. 19  
9016 St. Gallen

DATUM : 31.12.2025

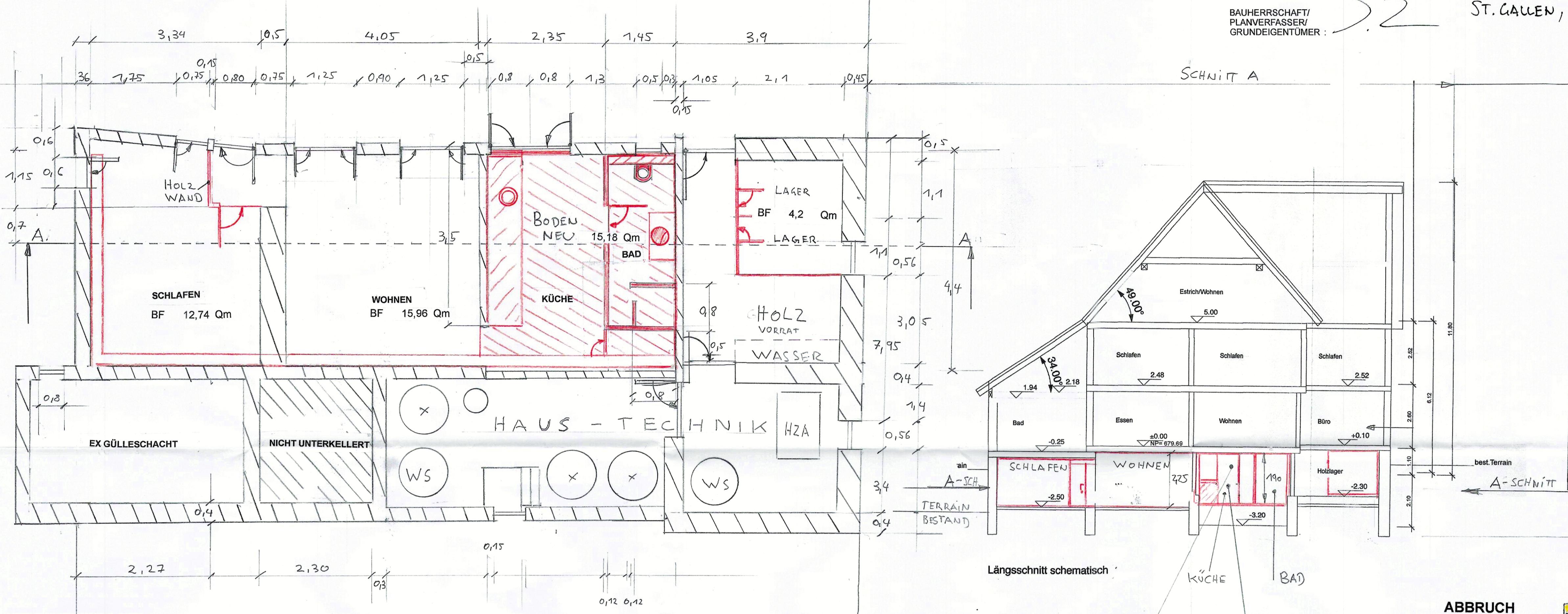
PLANFORMAT : 84/60 CM

FORMAT : 1 : 200 GRUNDRISS, 1 : 200 SCHNITT AA

STR

UNTERSCHRIFT ORT/ DATUM

S2 ST. GALLEN, 31.12.25



OST  
NORD  
WEST  
SÜD

## Baubeschreibung Umnutzung Kellergeschoss

Die drei ebenerdigen Räume, Geräte-, Keller- und Lagerraum sind ungenutzt und stehen leer. Dieser Leerstand ist ungewollt und verursacht unnötige Kosten.

Die Idee ist, hier eine kleine etwa 44 Quadratmeter Wohnung zu realisieren.

Die Kellergrundfläche wird folgendermassen aufgeteilt:

- Geräteraum zu Schlafzimmer, 12,74 Qm
- Kellerraum zu Wohnzimmer, 15,96 Qm
- Lagerraum zu Küche - Bad, 15,2 Qm
- Holzlager zum Teil in Lagerflächen, 4,6 Qm

Die umgenutzte Gesamtfläche beträgt gesamt 48,5 Qm

Die neu geschaffenen Flächen betragen im Kellergeschoss etwa 50 % der Kellergesamtfläche von insgesamt 98 Qm.

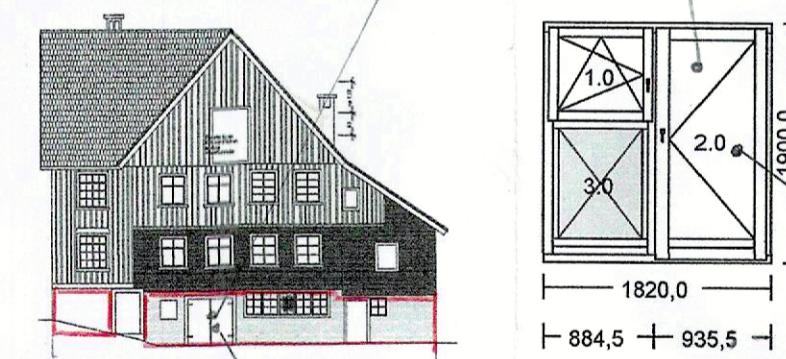
Die neu umgenutzten Flächen, sind alle ebenerdig mit dem Aussenterrain verbunden.

Die neu entstandene Wohnung benötigt keinen PW Abstellplatz. Alle Haustechnikanschlüsse (Wasser-, Abwasser-, Heizung-, Stromanschlüsse), sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und mit geringen Aufwand anschliessbar.

Ich bitte das Bauvorhaben zu genehmigen.

Danke, Sebastian Kruse

## Längsschnitt schematisch



HOLZ BESTANDSTÜREN BLEIBEN IM BESTAND

FENSTER UND TÜR HINTER ORIGINAL TÜREN

ABBRUCH



BESTAND



NEUBAU

