

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
 0767880334
 bastikruse@st37.net

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
 0767880334
 bastikruse@st37.net

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

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Neubau ☒ Nutzungsänderung
☒ Umbau / Erweiterung Baujahr 2012 ☐ Terrainveränderung
☐ Wiederaufbau ☐ Reklame
☐ Abbruch ☐ Projektänderung zu BG-Nr. Gde.
☐
☒ 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)

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 Baubewilligung)

Angaben zum Standort des Vorhabens

G1 2/3

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

Grundstückfläche 2'201 m² 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_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/Aree

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	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) Holzschindeln/ Leistenschirm

Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe) Biber Ziegel

Energiebezugsfläche m²

Haustechnik

Leistung

Gasfeuerung	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Ölfeuerung	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Holzfeuerung	<input type="checkbox"/> neu <input checked="" type="checkbox"/> bestehend	36 kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Anschluss Fernwärme	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärmepumpe Luft	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärmepumpe Erdreich	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärmepumpe Wasser	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Solaranlagen (Wasser)	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW _{th}	m ² <input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärme- und Kälteanlagen	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW _{th}	kW _{el} <input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Photovoltaik (Strom)	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	kW _p	m ² <input type="checkbox"/> 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
	2	2

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

1 PW pro Tag

LKW pro Tag

☐ Aussenlärmbelastung durch das Vorhaben

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 m³

☐ 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

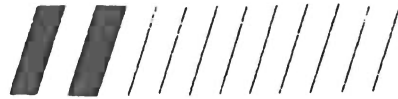
Anlagebetreiber/in / Mieter/in 1)

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



Mutationsplan

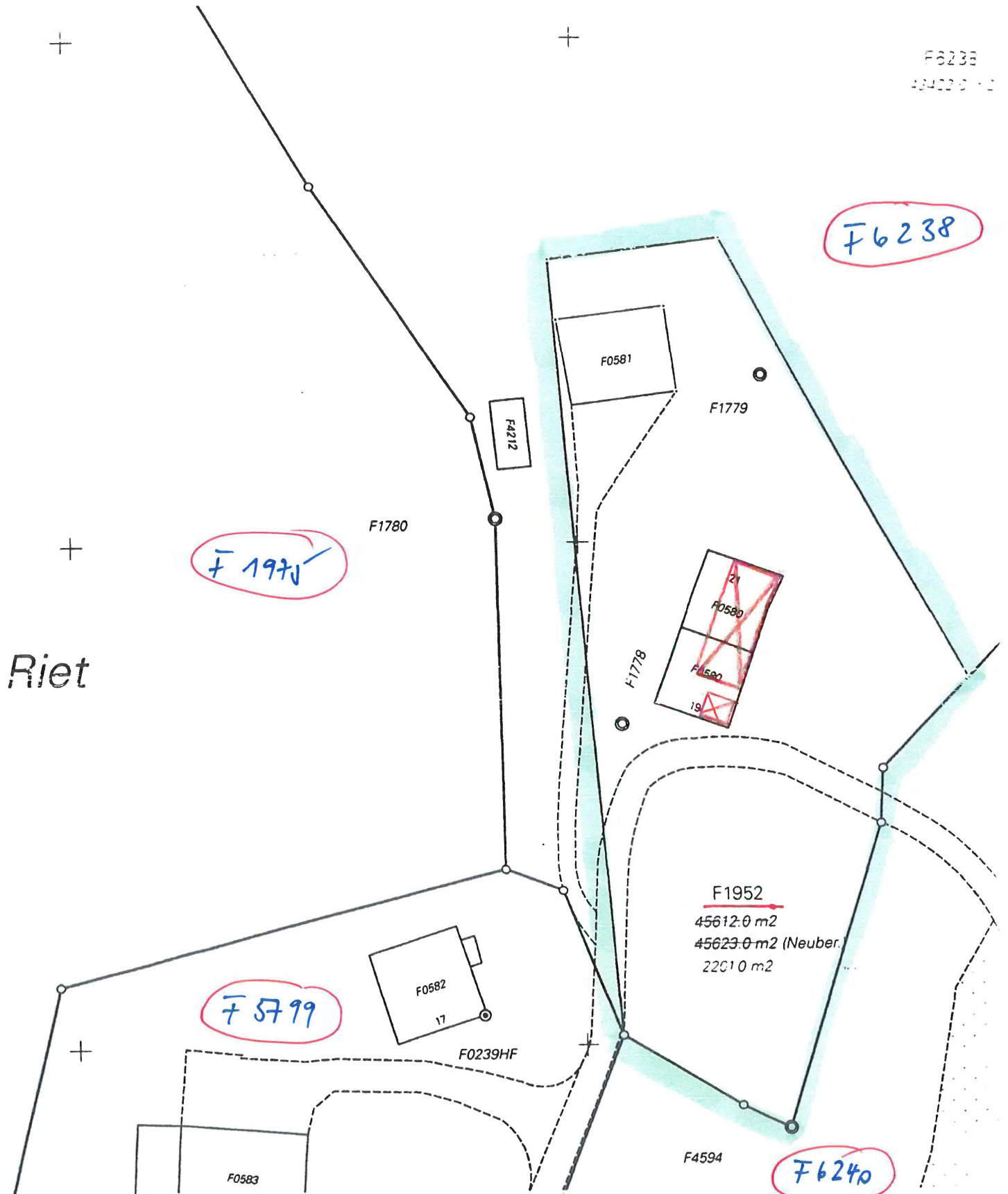
Kreis St.Fiden

Mutationsnummer 4216



1:500

F6238
43423 0 10



NUTZUNGSÄNDERUNG UMBAU KG

1 : 100

NUTZUNGSÄNDERUNG KG/ BAUEINGABEPLAN

ZU WOHNHAUS ASSEK. NR. 580/ FLURNR.: 1952

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

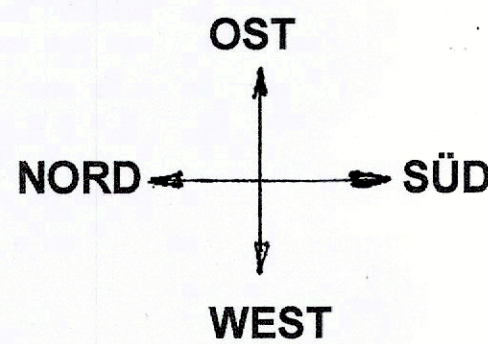
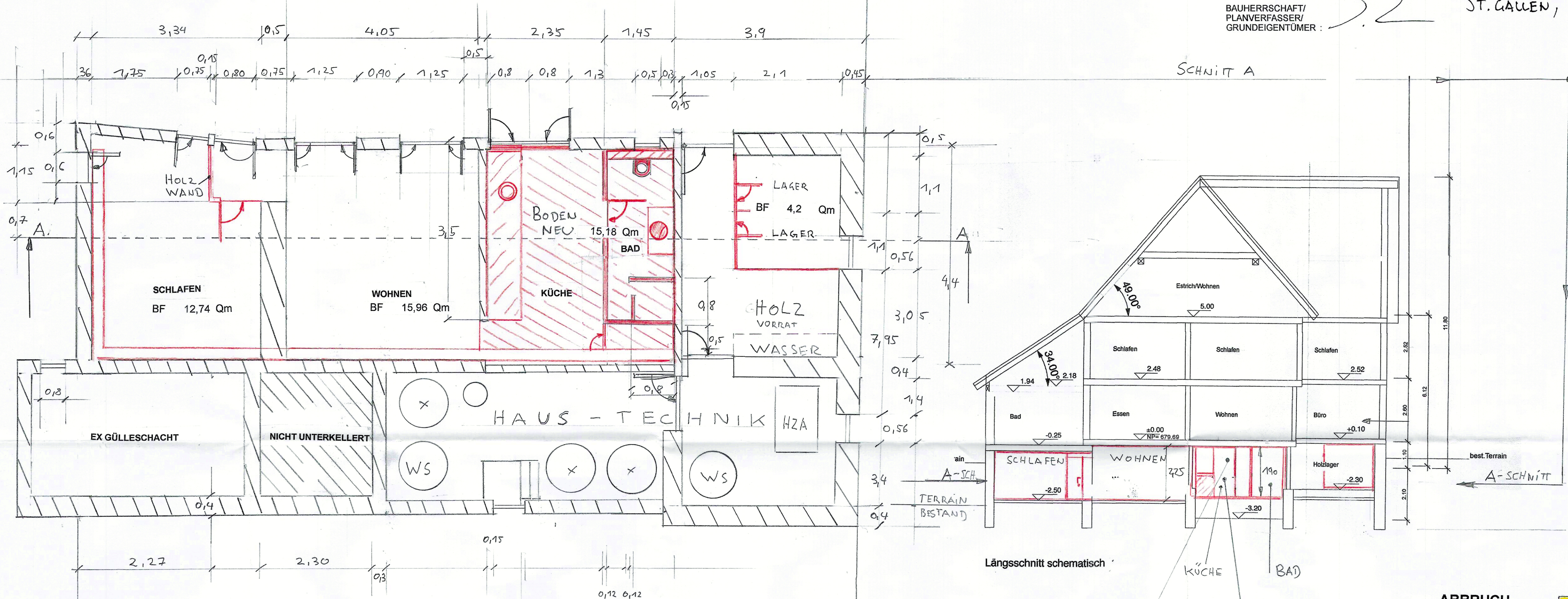
DATUM : 31.12.2025
PLANFORMAT : 84/60 CM
FORMAT : 1 : 200 GRUNDRISS, 1 : 200 SCHNITT AA

UNTERSCHRIFT ORT/ DATUM

BAUHERRSCHAFT/
PLANVERFASSER/
GRUNDEIGENTÜMER :



ST. GALLEN, 31.12.25



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 ungenutzte Gesamtfläche beträgt gesamt 48,5 Qm

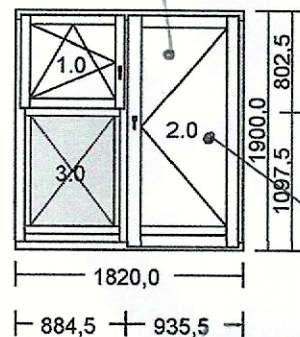
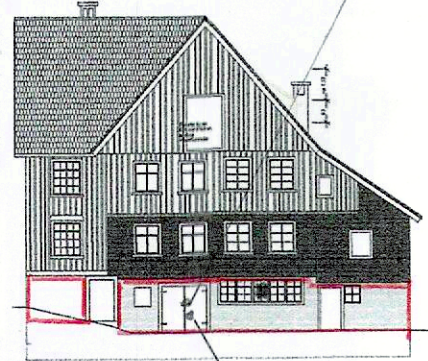
Die neu geschaffenen Flächen betragen im Kellergeschoss etwa 50 % der Kellergesamtfläche von insgesamt 98 Qm.
Die neu umgenutzten Flächen, sind alle ebenerdig mit dem Aussenterrain verbunden.

Die neu entstandene Wohnung benötigt keinen PWAbsstellplatz. 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