

## Verkaufsunterlagen: Baulandparzellen für Einfamilienhäuser im Gebiet Donner-Biser-Blatten, 9450 Altstätten



*Direktlink zu Unterlagen*



## Inhalt

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Altstätten                          | 2 |
| Lage   Standort                     | 3 |
| Zum Verkauf stehende Grundstücke    | 3 |
| Erschliessung   Bauliches           | 5 |
| Hinweise zu Bodenverschiebungen     | 5 |
| Hinweise zur Sanierung Donnerbach   | 6 |
| Hinweise zur Hanglage Donnerstrasse | 6 |
| Verkaufsverfahren                   | 6 |
| Verkaufsbedingungen                 | 7 |
| Dokumenten-Download                 | 7 |
| Anmeldung   Auskünfte               | 7 |
| Fotos                               | 8 |

## Altstätten

Altstätten mit seinen rund 12'400 Einwohnerinnen und Einwohnern ist als Wohn- und Arbeitsort attraktiv und bietet eine hohe Lebensqualität. Knapp 1'000 Betriebe in unterschiedlichen Branchen bieten eine Vielzahl interessanter Arbeitsplätze. Mehrere Unternehmen geniessen dank ihrer Produktinnovation sogar weltweit einen hervorragenden Ruf. Die Stadt verfügt über gut ausgebaute Angebote in der Bildung sowie der Gesundheits- und Altersversorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein reiches kulturelles Angebot und abwechslungsreiche Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung.

Die Politische Gemeinde Altstätten verkauft im Gebiet Donner-Biser-Blatten:

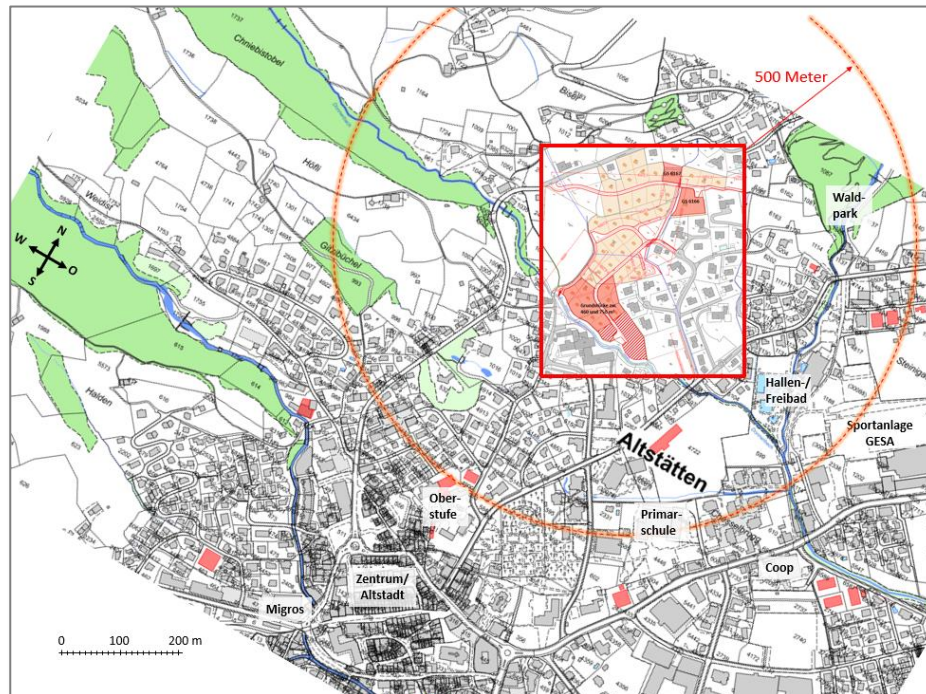
- 17 Baulandparzellen für Einfamilienhäuser
- Bevorzugte und ruhige Lage
- Gute Besonnung
- Parzellen voll erschlossen
- Verkauf erfolgt nur an private Personen
- Überbauungspflicht



## Lage | Standort

Das Quartier Donner-Biser-Blatten befindet sich in Altstätten im St. Galler Rheintal. Die leicht erhöhte Lage nordöstlich der historischen Altstadt bietet einen wunderbaren Blick auf die Stadt, die Rheinebene und die umliegenden Berge. Dank der Nähe zum Stadtzentrum sind die Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere örtliche Infrastrukturen bequem sowohl zu Fuss als auch mit dem Velo erreichbar. Erfüllen Sie sich Ihren lang gehegten Traum von einem Einfamilienhaus in Altstätten, der Zentrumsstadt des oberen Rheintals.

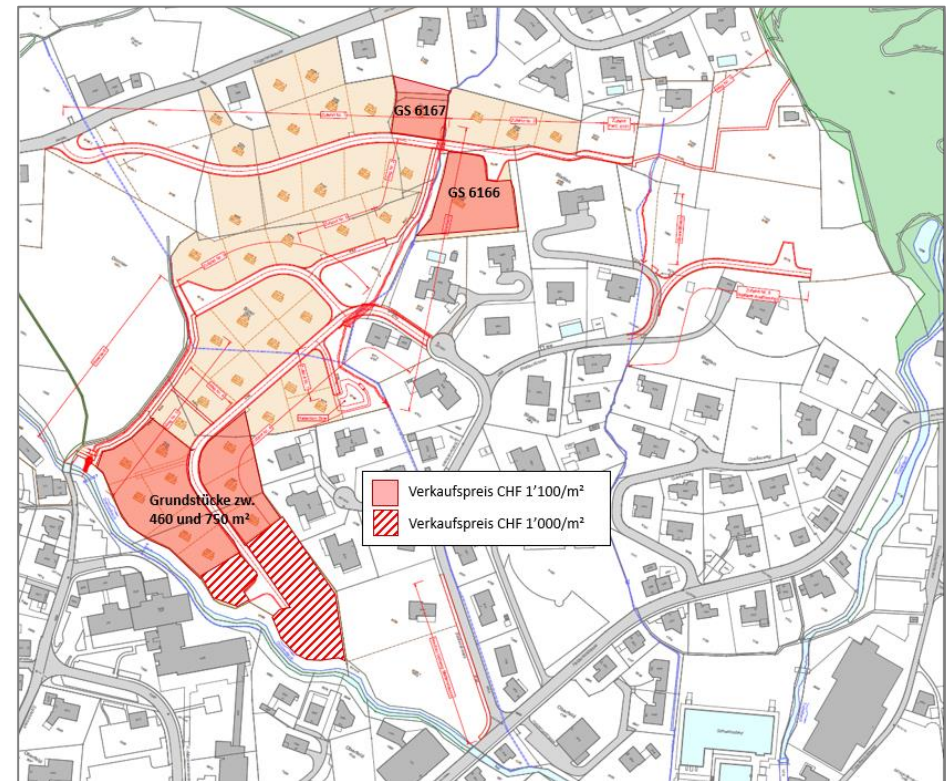
|                      |  |
|----------------------|--|
| Örtliche Lage        | Wohnquartier an leicht erhöhter Lage   |
| Öffentlicher Verkehr | Bushaltestelle Altstätten, Spital/Heime in ca. 5 Min. und Altstätten, Rathaus in ca. 12 Minuten Gehdistanz |
| Individualverkehr    | Autobahnanschluss A13 in Kriessern in 7 km Distanz   |



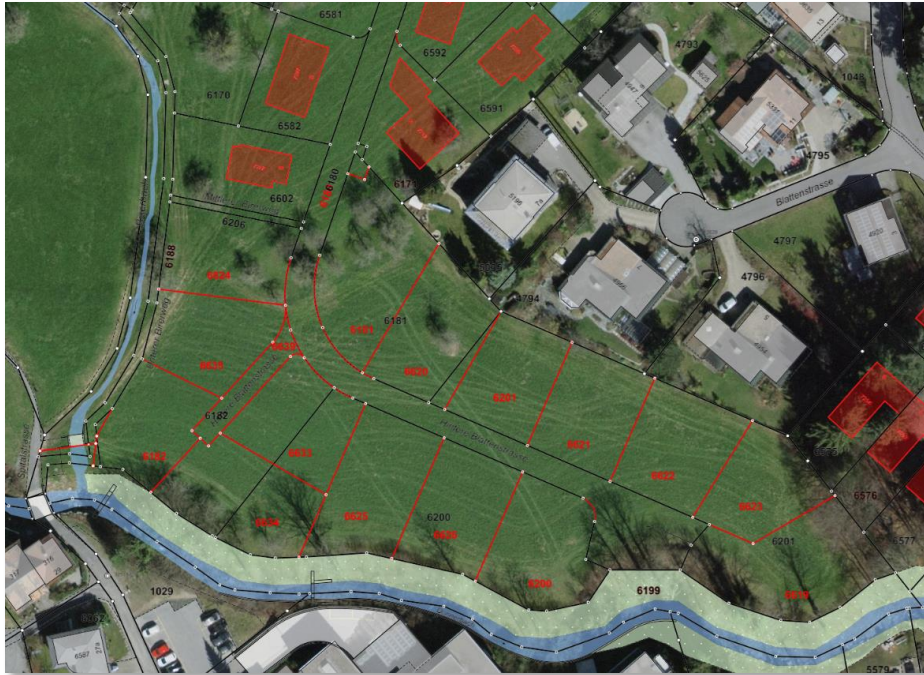
## Zum Verkauf stehende Grundstücke

Die Stadt verkauft Grundstücke an zwei Lagen: an der Hinteren Blattenstrasse und an der Donnerstrasse.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Hinterer Blattenstrasse       | 15 Grundstücke   |
| Donnerstrasse                 | 2 Grundstücke  |
| Verfügbarkeit der Grundstücke | Für die <u>aktuelle</u> Verfügbarkeit der Grundstücke siehe <b>Beilage 6</b> |



## Hintere Blattenstrasse



| GS-Nr. | Fläche m <sup>2</sup> | Preis/m <sup>2</sup> |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 6181   | 727                   | CHF 1'100            |
| 6620   | 576                   | CHF 1'100            |
| 6201   | 464                   | CHF 1'100            |
| 6621   | 499                   | CHF 1'000            |
| 6622   | 544                   | CHF 1'000            |
| 6623   | 465                   | CHF 1'000            |
| 6619   | 758                   | CHF 1'000            |

| GS-Nr. | Fläche m <sup>2</sup> | Preis/m <sup>2</sup> |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 6624   | 524                   | CHF 1'100            |
| 6635   | 499                   | CHF 1'100            |
| 6182   | 457                   | CHF 1'100            |
| 6633   | 519                   | CHF 1'100            |
| 6634   | 634                   | CHF 1'100            |
| 6625   | 618                   | CHF 1'100            |
| 6626   | 521                   | CHF 1'100            |
| 6200   | 581                   | CHF 1'000            |

**Beilage 1** - FKL; Katasterplan amtl. Vermessung Hintere Blattenstrasse (04.11.2022)

## Donnerstrasse



| GS-Nr. | Fläche m <sup>2</sup> | Preis/m <sup>2</sup> |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 6166   | 1'587                 | CHF 1'100            |
| 6167   | 937                   | CHF 1'100            |

**Beilage 2** – Plan amtl. Vermessung GS 6166 (04.11.2022) und GS 6167 (08.10.2024)

➔ Aktuelle Verfügbarkeit der Grundstücke siehe **Beilage 6**

## Erschliessung | Bauliches

Das Bauland ist erschlossen mit Zufahrtsstrassen, Wegen und Werkleitungen. Die Zufahrt zur Hinteren Blattenstrasse erfolgt über die Heidenerstrasse und Blattenstrasse. Zur Donnerstrasse gelangt man von oben, über die Trogenerstrasse. Mehrere Wegverbindungen stellen kurze Wege zum Zentrum sicher.

Die nach Süden ausgerichtete Hanglage eignet sich besonders für eine energieeffiziente Bauweise. Das Baugebiet befindet sich in der Wohnzone.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Erschliessung                   | Grundstücke voll erschlossen  |
| Bauvorschriften                 | Zone W1 gem. aktuell gültigem Baureglement der Stadt Altstätten R-02 vom 01.10.2016<br><br>Siehe Website <a href="http://www.altstaetten.ch">www.altstaetten.ch</a> -> Suchbegriff «Baureglement»<br><br><b>Für das Baugebiet ist eine Planungszone verfügt.</b> Es gelten besondere Massvorschriften für Hauptbauten gemäss Merkblatt «Was gilt in den Planungszonen...» ( <b>Beilage 3</b> , 01.07.2021). Diese Vorgaben gelten bis zur Inkraftsetzung des neuen, kommunalen Baureglements (aktuell in Überarbeitung; Inkraftsetzung offen).                                |
| Baulinien                       | Für die Planung sind die im Umlegungsplan Baulinien Donner-Biser-Blatten vom 02.10.2012 vorgeschriebenen Festlegungen <b>verbindlich</b> .<br><br>Siehe Geoportal; Karte «Sondernutzungspläne Kt. SG» ( <a href="https://oereblex.sg.ch/api/attachments/8361">https://oereblex.sg.ch/api/attachments/8361</a> )<br><br>Zu beachten ist insbesondere, dass im Baulinienplan für gewisse Strassenabstände besondere Vorschriften gelten (grössere Strassenabstände als im derzeit gültigen Baureglement vorgeschrieben). Die im Umlegungsplan festgelegten Baulinien gehen vor. |
| Baulinien entlang dem Biserbach | Für die Grundstücke Nr. 6166 und 6167 gelten die mit Sondernutzungsplan vom 10.09.2024 festgelegten Gewässerräume ( <a href="https://oereblex.sg.ch/api/attachments/19699">https://oereblex.sg.ch/api/attachments/19699</a> )   |
| Besondere Vorschriften          | Siehe Verkaufsbedingungen. Speziell zu beachten ist die Verkaufsbedingung gem. Punkt 5 a).  |
| Weitere Pläne                   | Siehe Geoportal: <a href="https://www.geoportal.ch/altstaetten/map/81">https://www.geoportal.ch/altstaetten/map/81</a>  |

## Hinweise zu Bodenverschiebungen

- Gemäss Auszug aus dem Geoportal, Hinweiskarte «Bodenverschiebung, Prüfgebiete Kt SG (Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) ist im Gebiet mit Schwermetallbelastungen im Oberboden zu rechnen, dies insbesondere aufgrund der früheren Nutzung als Rebbaufflächen (**Beilage 4**, 03.08.2022).
- Im Rahmen der Projektierung Biser-/Biser-/Ebenrütibach wurde eine bodenkundliche Situationsanalyse vorgenommen. Der von der Klaus Büchel Anstalt, Ingenieurbüro für Agrar- und Umweltberatung, 9493 Mauren (FL), verfasste Untersuchungsbericht (**Beilage 5a**, Mai 2020) beinhaltet auch eine Untersuchung der Verkaufsgrundstücke gemäss Übersichtsplan (**Beilage 5b**) wie folgt:

- Die Grundstücke entlang der Hinteren Blattenstrasse bilden als Teilfläche 1 und Teilfläche 15 (Bach) Bestandteil des Untersuchungsberichts.
- Die untersuchte Teilfläche 5 beinhaltet das Grundstück Nr. 6167.
- Die untersuchte Teilfläche 6 beinhaltet das Grundstück Nr. 6166.

Gemäss dem Berichtverfasser ist die Belastungssituation insgesamt geringer, als aufgrund des Prüfgebiets Bodenverschiebungen zu vermuten war. Die Ergebnisse der Erst- und Zweitanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Belastung mit Kupfer hat sich im Bereich der Teilflächen 6 und 7 teilweise bestätigt (Ergebnis Erst- und Zweitanalyse mit unterschiedlichem Ergebnis). Die Belastung gemäss Erstanalyse entspricht dem Hinweis gemäss Prüfgebiet Bodenverschiebungen.
- Die übrigen Teilflächen, welche im Bereich des Prüfgebiets Bodenverschiebungen liegen, weisen keine Belastungen auf (betrifft die Teilflächen 4, 5 sowie 10 bis 13). Das Ausmass der vermuteten Belastung ist somit geringer als vermutet oder nur punktuell vorhanden (was im Rahmen der ausgeführten Probenahme und Analyse nicht untersucht wurde).
- Die Teilflächen 1 und 15 weisen eine Belastung mit Blei auf, was so nicht zu erwarten war.

- Gemäss Bodenschutzkonzept sind bei den genannten Grundstücken folgende Vorgaben an die Verwertung bzw. Entsorgung zu beachten:

- Im Bereich der belasteten Teilflächen ist der Oberbodenaushub (A-Horizont) soweit technisch möglich vor Ort (im Bereich der entsprechenden Teilfläche) zu verwerten. Andernfalls ist der Oberbodenaushub auf Böden, welche nachweislich bereits gleich oder höher belastet sind, aufgebracht werden (Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“). Falls auch dazu keine Möglichkeit besteht, muss der Oberbodenaushub auf einer Deponie entsorgt werden (Deponie Typ B).



- Die Belastung des B- und C-Horizontes wurde nicht untersucht, da keine Belastungshinweise bestehen. Aufgrund der Belastung des A-Horizontes wird im Bereich der Teilflächen **1, 6, 7 und 15** empfohlen, den Aushub ebenfalls vor Ort (im Bereich der Teilfläche) zu verwerten.
- Bodenaushub und Aushubmaterial im Bereich der nicht belasteten Teilflächen können aus chemischer Sicht „uneingeschränkt“ verwertet werden.
- Der Zusatzbericht der Klaus Büchel Anstalt zur Beurteilung der Bodenbelastungen (**Beilage 5c**, Mai 2023) geht vertieft auf allfällige Gefährdungen von Mensch, Tier und Pflanzen ein.

### Hinweise zur Sanierung Donnerbach

Für die Sanierung des Donnerbachs besteht ein Ausbauprojekt. Das Bachprojekt wurde auf den ursprünglich geplanten Spitalneubau ausgelegt. Da der Spitalneubau nicht umgesetzt und das Spital Altstätten voraussichtlich in den nächsten Jahren geschlossen wird, ist davon auszugehen, dass das Bachprojekt in Teilbereichen überarbeitet werden muss.

Es ist vorgesehen, dass - nach der Spitalschliessung und vor einem Bau/Umbau des heutigen Spitalareals - der Bachabschnitt unterhalb der Steinbrücke der Spitalstrasse über den Donnerbach umfassend saniert wird. Dies betrifft sowohl das rechte als auch das linke Bachufer.

Besonders betroffen sind die an den Donnerbach angrenzenden Grundstücke **Nr. 6182, 6634, 6625, 6625, 6626, 6200 und 6619**. Die Gewässerabstände sind dem Umlegungsplan Baulinien Donner-Biser-Blatten vom 02.10.2012 zu entnehmen.

### Hinweise zur Hanglage Donnerstrasse

Im Rahmen der Erschliessung wurde der Hang an der Donnerstrasse auf einzelnen Abschnitten mittels Hangstabilisierungsmassnahmen gesichert. Bei der Realisierung von Bauten sind bezüglich Foundation und Baugrube eventuell spezielle Massnahmen erforderlich.

### Verkaufsverfahren

1. Die Stadt Altstätten schreibt die Grundstücke an der Hinteren Blattenstrasse sowie zwei Grundstücke an der Donnerstrasse zum Verkauf aus.
2. Der Verkauf erfolgt zeitlich gestaffelt, in Abstimmung mit der Budgetplanung der Stadt Altstätten.
3. Der Verkauf des Baulands erfolgt zu Marktpreisen.
4. Die vom Stadtrat Altstätten festgelegten Preise sind Mindestpreise.
5. Zum Erwerb von Bauland sind nur private Personen zugelassen.
6. Es ist der Erwerb von maximal einer Parzelle möglich.
7. Der Eingang der Anmeldung entscheidet, falls sich mehrere Personen für das gleiche Grundstück interessieren.
8. Bei konkretem Interesse kann ein Grundstück längstens während acht Wochen reserviert werden (ohne Kostenfolge).
9. **Spätere Anpassungen des Verkaufsverfahrens durch den Stadtrat Altstätten sind ausdrücklich vorbehalten.**



## Verkaufsbedingungen

1. Überbauungspflicht innert drei Jahren ab Datum der Grundbucheintragung bzw. Baubeginn spätestens innert zwei Jahren nach erteilter Baubewilligung (ohne Verlängerungsmöglichkeit).

Vormerkung Rückkaufsrecht auf fünf Jahre ab Datum der Grundbucheintragung zum Verkaufspreis zugunsten Politische Gemeinde Altstätten. Falls das Rückkaufsrecht durch die Politische Gemeinde Altstätten geltend gemacht wird, gehen jegliche Kosten zu Lasten des Rückkaufsrechtsbelasteten. Sobald die Überbauungspflicht erfüllt ist, wird das Rückkaufsrecht im Grundbuch gelöscht.

2. Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren (Beurkundungs- und Eintragungsgebühren) bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
3. Allfällige Vermessungs- und Vermarkungskosten und Kosten der Grundstückteilung gehen zu Lasten der Verkäuferin.
4. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt voll erschlossen (ausgenommen Feinerschliessung / Hausanschluss mit Wasser, Strom, Kanalisation, GA etc.).
5. a) *Betrifft alle Grundstücke an der Hinteren Blattenstrasse und das Grundstück Nr. 6167 an der Donnerstrasse:*  
Die Bebauung der erworbenen Parzelle ist nur in Form eines Einfamilienhauses mit maximal einer untergeordneten Einliegerwohnung erlaubt. (Diese Bedingung geht den kommunalen Bauvorschriften vor.)  
b) *Betrifft Grundstück Nr. 6166 an der Donnerstrasse:*  
Die Bebauung von Grundstück Nr. 6166 ist nur in Form eines Ein- oder Doppel-Einfamilienhauses mit maximal je einer untergeordneten Einliegerwohnung erlaubt.
6. Keine Architekturverpflichtung.
7. Weitere Bedingungen gemäss Standard-Kaufverträgen Stadt Altstätten.

## Dokumenten-Download

Die Verkaufsunterlagen inkl. Beilagen sowie ein Anmeldeformular stehen unter [www.altstaetten.ch](http://www.altstaetten.ch) (**Startseite unter «Oft gesucht -> Baulandverkauf»**) als Download zur Verfügung.



Direktlink zu Unterlagen

### Beilage 1

FKL; Katasterplan amtl. Vermessung Hintere Blattenstrasse (04.11.2022)

### Beilage 2

Plan amtl. Vermessung GS 6166 (04.11.2022) und GS 6167 (08.10.2024)

### Beilage 3

Bauamt Stadt Altstätten; Merkblatt «Was gilt in den Planungszonen...» vom 01.07.2021

### Beilage 4

Bodenverschiebung, Prüfgebiete Kt SG (Auszug aus Geoportal / [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)), August 2022

### Beilagen 5

- 5a Klaus Büchel Anstalt; Situationsanalyse Bodenschutzkonzept, Mai 2020
- 5b Klaus Büchel Anstalt; Übersichtsplan Auszug Seite 30
- 5c Klaus Büchel Anstalt; Zusatzbericht Bodenbelastungen, Mai 2023

### Beilage 6

Stadt Altstätten, Übersicht verfügbare Grundstücke (**wird laufend aktualisiert**)

## Anmeldung | Auskünfte

Sie interessieren sich für den Erwerb einer Baulandparzelle? Füllen Sie bitte das Anmeldeformular aus und teilen Sie uns mit, welches Grundstück Sie anspricht. Gerne nehmen wir mit Ihnen anschliessend Kontakt auf. Oder rufen Sie uns an.

Stadt Altstätten    Stefan Wüst, Leiter Grundbuch  
Telefon            071 757 77 91  
E-Mail             stefan.wuest@altstaetten.ch

Stefan Wüst steht Ihnen auch gerne zur Verfügung, wenn Sie noch Fragen haben.



## Fotos

