
Einschreiben

Falls refusiert oder nicht abgeholt, als taxpflichtige B-Post zurücksenden

Herr
Angelo Cavallo
Hinterstrasse 7
54832 Stotterbach

Stotterbach, 20. Oktober 2023

Baugesuch 12'345, Linsengasse 400, Nahholz; Baueinstellungsverfügung

Sachverhalt

1. Die Fausto AG ist Eigentümerin der Liegenschaft Linsengasse 400, welche in der Wohnzone WG4a liegt. Sie ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut.
2. Am 13. Februar 2023 bewilligte die Baubewilligungskommission die Umnutzung von zwei Wohnungen in ein Erotik-Studio mit verlängerten Öffnungszeiten. Die Bewilligung ist am 20. April 2023 in Rechtskraft erwachsen.
3. Anlässlich eines Augenscheines vom 19. Mai 2023 stellte das Amt für Baubewilligungen fest, dass im Gebäude mehrere unbewilligte Umbauarbeiten in Gange sind. Ein Baubeginn wurde bisher nicht gemeldet (Auflage IV./4. der Baubewilligung vom 13. Februar 2023):
 - Veränderung statische Konstruktion in Decke Erd-/Untergeschoss (neue HEA-Profilträger)
 - Verbreiterung Treppenanlage (Kellergeschoss bis 1. Obergeschoss)
 - Neue Steigzonen für Abwasserleitungen
 - Grundrissänderungen (Integration Nasszellen in Zimmer, Verschiebung von Wänden)
 - Fensterersatz im Erdgeschoss (Kontaktbar)
4. Angelo Cavallo wurde vor Ort mit diesen Feststellungen konfrontiert. Eine Baueinstellung wurde ihm in Aussicht gestellt.

Erwägungen

1. Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung (Art. 136 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1; PBG). Abs. 2 enthält eine nicht abschliessende Liste nicht bewilligungspflichtiger Vorhaben.
2. Für bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen (Art. 137 PBG). Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist. Für Abweichungen von den bewilligten Plänen ist vor der Ausführung ein Korrekturgesuch einzureichen.
3. Wenn mit der Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unberechtigter Zustand geschaffen wird, kann die Bauverwaltung die Einstellung der Arbeiten

verfügen und eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs ansetzen (Art. 159 PBG).

4. Die im Sachverhalt beschriebenen Umbauarbeiten unterliegen zweifelsohne der Baubewilligungspflicht. Deren Fortsetzung wird deshalb ausdrücklich untersagt. Dieses Verbot gilt bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung. Gestützt auf Art. 15 VRP geben wir Ihnen Gelegenheit, zum Sachverhalt bis am 4. November 2023 schriftlich Stellung zu nehmen.

Beschluss

1. **Die Fortsetzung der Umbauarbeiten auf dem Grundstück Linsengasse 400 ist ab sofort untersagt.**
2. **Bis spätestens 4. November 2023 ist ein Korrektorgesuch samt Brandschutzkonzept in dreifacher Ausführung einzureichen. Die Baueinstellungsverfügung hat bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung Gültigkeit.**
3. Eine Strafanzeige gemäss Art. 292 StGB bleibt für den Fall der Nichtbefolgung von Ziffer 1 vorbehalten. Demgemäss wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, mit Busse bestraft.

Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Kosten (GebT für die Staats- und Gemeindeverwaltungen) sind vom Gesuchsteller zu bezahlen. Hierfür wird Rechnung gestellt werden:

- Entscheidgebühr	Fr.	300.--
- Schreibgebühr	Fr.	30.--

Rechtsmittelbelehrung

Diese Verfügung kann innert 5 Tagen seit deren schriftlichen Eröffnung mit Rekurs schriftlich beim kantonalen Baudepartement angefochten werden. Der Rekurs ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag sowie eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung zu enthalten. Die angefochtene Verfügung und allfällige weitere Belege sind beizulegen.

Pierre Basmati
Leiter Amt für Baubewilligungen

Stefan Kurz
Leiter Bauaufsicht

Kopie: Fausto AG, Glücksweg 7, 54837 Lottershausen (Einschreiben)