

**Datum, Ort:** 06.03.2023, 17:30 Uhr Starhaus AG, Rorschach

**Geht an:** -

**Zur Kenntnis an:** -

**Teilnehmer/innen:** Beatrice Metzger, René Sigrist

**Entschuldigt:** -

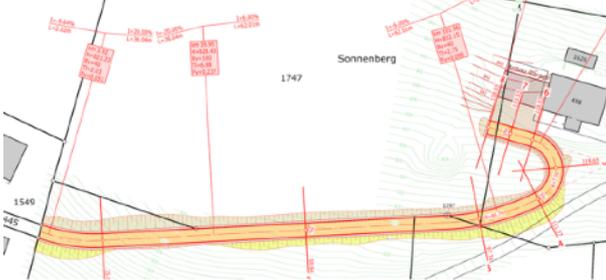
**Protokollführer/in:** René Sigrist

**Thema:** Besprechung Bauanzeige 23-010 / Erörterung möglicher Zugangsvarianten über die Parzelle 1603

Art: E= Entscheid | A= Auftrag | I= Information

	Art	Wer
<p><b>1 Autolift</b> Eine angedachte Variante der Starhaus AG wäre ein Autolift. Der Zugang würde über die geplante Parkgarage in den Hügel hinein erfolgen. Im hinteren Teil stünde ein Autolift, welcher dann auf das Niveau des aktuellen Fahrwegs hinaufführt. Die angedachte Liftgrösse würde ein Transporterfahrzeug (Paketdienst) aufnehmen können.</p> <p>Wir finden die Idee innovativ und lösungsorientiert. Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile zwischen Zufahrt und Autolift sind folgende Diskussionspunkte aufgetaucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der jährliche Unterhalt/Prüfung und Ersatzteile des Autolifts liegen um einiges höher als der Unterhalt einer Zufahrtsstrasse. Die Kostenübernahme dafür müsste geregelt werden. Als Kostenzahler wäre für uns die Gemeinde Heiden verantwortlich. Diese kann die Kosten von den jeweiligen Eigentümern zurückfordern. Mit der Gemeinde Heiden als Kostenzahler haben wir a) eine immerwährende Ansprechsstelle und b) nicht das Risiko eines Zahlungsausfalls infolge Konkurs eines Eigentümers.</li> <li>• Für Umbauten am Haus (Fassadenerneuerung, Sanierung Stützmauer,...) müsste der Zugang für Baumaschinen über fremdes Land gesichert sein. Dabei sind von verschiedenen Eigentümer ein Durchfahrtsrecht einzuholen. Ebenfalls geht die Entschädigung von Landschaften und Durchfahrt zu Lasten der Gemeinde Heiden, welche wiederum die Kosten auf die Eigentümer der Überbauung abwälzen kann. So soll auch verfahren werden beim allfälligen Mehraufwand wegen fehlender Zufahrt.</li> </ul> <p>Nach diesen Abwägungen wurde beidseitig beschlossen diese Variante nicht weiter zu verfolgen.</p>	<p>I</p> <p>I</p> <p>E</p>	<p>Metzger</p> <p>Sigrist</p> <p>Metzger, Sigrist</p>
<p><b>2 Erschliessung via Sonnhalde</b> Die Erschliessung zwischen den Parzellen 1497/1549 über den oberen Parzellenrand 1603 ist für uns eine akzeptable Lösung, wenn eine Ganzjahreszufahrt mit zwei Garagen gebaut werden kann. Die Familie Sigrist stört sich daran, dass das Quartier Sonnhalde mit Mehrverkehr belastet werden muss, nur wegen dem Auszonungsentscheid der Gemeinde Heiden. Die Bebaubarkeit der Parzelle 1603 wäre mit dieser Lösung besser als wenn eine Strassenführung vom Westausbau der Sonnenbergstrasse zur Parzelle 811 führt.</p>	<p>I</p>	<p>Sigrist</p>

	Art	Wer
<p><b>3 Erschliessung über den geplanten Westast der Sonnenbergstrasse</b> Auch dies wäre eine für uns gangbare Lösung, vorausgesetzt eine ganzjährige Zufahrt zum Haus mit Garage kann realisiert werden. Ist eine ganzjährige Zufahrt mit Garage möglich sehen wir dies als eine Aufwertung der jetzigen Situation und würden in der Folge einen längeren Weg über den Einlenker Sonnenbergstrasse akzeptieren sofern die Änderung des Durchfahrtsrechts für uns kostenneutral bleibt.</p>	I	Sigrist
<p><b>4 Allgemein Erschliessung</b> Sollte unsere bestehende Zufahrt verlegt werden haben wir folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die neue Strassenführung darf nicht schlechter als bisher sein (d.h. nicht steiler, keine engere Kurvenradien, keine längere Zufahrt, usw.)</li> <li>• Sämtliche aktuell möglichen Dienste über unsere Zufahrt müssen auch weiterhin ohne Mehrkosten möglich sein (Bsp. der Zugang von Baustellenfahrzeugen, Lieferdiensten, usw.).</li> <li>• Kann auf der Parzelle 811 eine Ganzjahreszufahrt und zwei Garagenplätze realisiert werden, so wäre dies ein Gewinn für unsere Vision, eine nachhaltige Liegenschaft mit selbstproduziertem Strom für Elektorautos zu realisieren. Nur unter diesen Umständen können wir einer längeren Zufahrt über die Sonnenbergstrasse zustimmen. Ist die Zufahrt nicht ganzjährig nutzbar kann die E-Mobilität auf unserer Liegenschaft nicht nachhaltig umgesetzt werden. Dann ist die aktuelle Zufahrt zu erhalten weil diese die kürzeste Möglichkeit zu unserer Liegenschaft darstellt. Nachhaltig gesehen benötigt ein kürzerer Zufahrtsweg auch weniger Energie. Leider ist durch die Auszonung der Gemeinde Heiden eine Ganzjahreszufahrt nach aktuellem Standard sehr schwierig zu realisieren. Wir stehen dazu im Kontakt mit dem Kanton. Auf Seite Gemeinde haben wir mehrere Male das Gespräch gesucht. Leider haben wir aber noch nie eine Antwort darauf erhalten.</li> </ul> <p>Die Familie Sigrist ist seit 2021 aktiv daran im oberen Teil eine Lösung zu finden. Aktuell ist ein Bauermittlungsgesuch mit Interessenabwägung am Laufen, dessen Resultat voraussichtlich Ende März 2023 vorliegt.</p>	I	Sigrist
<p><b>5 Liegenschaft Sonnenberg 498</b> Die Liegenschaft Sonnenberg 498 besteht seit 1983 aus zwei Wohnungshälften (Ost/West), wobei jeweils der östliche Teil selbst bewohnt und der westliche vermietet wird.</p> <p>Wohnung Ost: 5.5-Zimmerwohnung Wohnung West: 4.5-Zimmerwohnung</p>	I	Sigrist
<p><b>6 Dokumente</b> In diesem Gespräch wurden folgende Dokumente ausgetauscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauplan «Erschliessung Sonnenberg West» 2010.223-21 (01.09.2022)</li> <li>• Interessenabwägung: Garagenvarianten Sonneberg 498 (12.10.2022)</li> </ul> <p>Anfrage Sigrist: 3D-Daten vom Bauplan (im .stl-Format für 3D-Druck). Abklärung Starhaus mit Züst, ob diese Daten weitergegeben werden dürfen.</p> <p>Kopie unseres Antrags im Mitwirkungsverfahren kommunale Raumplanung (Email vom 02.09.2022, 21:12Uhr)</p>	I I A I	Metzger Sigrist Metzger Sigrist

	Art	Wer
<p><b>7 Weiteres Vorgehen</b></p> <p>Starhaus möchte in einem nächsten Schritt ein Gesuch für ein Durchfahrtsrecht zur Parzelle 811 bei der Flurgenossenschaft Sonnhalde stellen. Dabei soll auch die Familie Sigrist in die Gesuchsstellung mit einbezogen werden.</p> <p>Wir unterstützen die Starhaus AG gerne bei ihrem Gesuch weil es ein für uns akzeptabler Lösungsansatz ist. Rein sozialpolitisch finden wir es aber nicht fair, dass die Flurgenossenschaft Sonnhalde Mehrverkehr aufnehmen soll, nur weil die Gemeinde Heiden unsere Parzelle ausgezont hat.</p> <p>Starhaus AG hat bereits einmal das Gespräch mit dem Vorstand der Flurgenossenschaft und den betroffenen Anwohnern gesucht. Ein Feedback, was uns zugetragen wurde, war die «unklare» Umsetzung des Vorhabens. Es macht unserer Meinung her Sinn, das Bauprojekt in der gewünschten Detailtiefe auszuarbeiten und vorzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Durchfahrt ist nur für die Parzelle 811. Ab der Parzellengrenze 1603 ist es eine Privatstrasse mit Zubringerdienst. -&gt; <i>Als Visualisierung könnte man z.B. den bestehenden Grobentwurf von NRP-Ingenieure verwenden</i></li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Liegenschaft auf der Parzelle 811 ist ein Zweiparteien-Haus. Es ist mit einem Mehrverkehr von zwei Haushalten zu rechnen.</li> <li>Bedürfnis landwirtschaftlicher Verkehr wird durch Familie Sigrist abgeklärt</li> </ul>	<p>I</p> <p>I</p> <p>A</p>	<p>Metzger</p> <p>Sigrist</p> <p>Sigrist</p>
<p><b>8 Grundgedanken</b></p> <p>Um eine Lösung zu finden, ist es zentral, dass alle Einsprechenden sowie alle bauwilligen Parteien unter der Leitung der Gemeinde mit Beizug der kantonalen Fachstelle eine Lösung erarbeiten.</p>	<p>I</p>	<p>Sigrist</p>

Erstellt am: 21.03.2023

Ohne Gegenbericht innert 10 Tagen gilt dieses Protokoll als genehmigt.