

Gemeindeverwaltung  
**Kommission Planung und Baubewilligung**  
Rathaus  
Kirchplatz 6  
9410 Heiden

Ihre Kontaktperson:  
Daniel Rohner  
Tel. 071 898 89 79  
daniel.rohner@heiden.ar.ch

**A-Post Plus**  
Herr und Frau  
René und Patrizia Sigrist  
Sonnenberg 498  
9410 Heiden

Heiden, 4. April 2023 DR

**BAUERMITTLUNG NR. 2022-0079**

BKD-Nr.: **2022-1025**

Gesuchsteller: **René und Patrizia Sigrist, Sonnenberg 498, 9410 Heiden**  
Grundeigentümer: **René und Patrizia Sigrist, Sonnenberg 498, 9410 Heiden**  
Bauvorhaben: **Garagenanbau mit neuer Strassenführung**  
Standort Objekt: **Sonnenberg 498**  
Parzelle Nr.: **811 / 1603 / 1604**  
Zone: **L / W2a**  
Gesuchseingang: **17.10.2022**

---

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2022 reichen die Gesuchsteller zuhanden der Kommission Planung und Baubewilligung Heiden (PBK) ein Bauermittlungsgesuch ein. Die PBK hat das Gesuch an der Sitzung vom 3. April 2023 geprüft.

Folgende Unterlagen sind für die Behandlung des Gesuches massgebend:

Baugesuchsformular		dat. 17.10.2022
Formular Bauen ausserhalb Bauzonen		dat. 17.10.2022
Interessenabwägung		dat. 17.10.2022
Situationsplan	Mst. 1: 500	dat. 17.10.2022
Grundriss	Mst. 1: 200	dat. 17.10.2022

Folgende Fragen sind zu beantworten:

Frage 1: Ein Stück der Zufahrt ragt nach aktuellem Plan über die Parzellengrenze. Kann dieser Teil mit einem Baurecht als Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden? Ist ein Landabtausch möglich? Gibt es noch andere Alternativen?

Frage 2: Was für Möglichkeiten gäbe es, die Zufahrt und die Garage westlich bewilligungsfähig zu gestalten? Welche Kriterien müssen zusätzlich erfüllt sein und wie sollen diese umgesetzt werden?

Frage 3: Für die Zufahrtausführung westseitig sind Terraineingriffe notwendig. Als Kompensation wurde von unserer Seite ein Rückbau der bestehenden oberen Zufahrt sowie dem Zugangsweg und einer Terrainangleichung westseitig am Garagenrand vorgeschlagen. In der Summe wird eine grössere, markantere Fläche zurückgebaut als die westliche Zufahrt einnimmt. Wird dies bei der Bewilligungsfähigkeit nicht mitberücksichtigt? Wenn nein, warum?

Frage 4: Am 26.08.1996, am 05.05.1997 sowie am 21.02.2000 wurde ein Antrag zur Erschliessung der Parzelle 811 an die Gemeinde Heiden gestellt. Ebenfalls wurde ein erstes Gesuch einer Garagierung am 11. August 1983 bei der Gemeinde Heiden eingereicht, welches nicht bewilligt wurde. Die Gemeinde Heiden wusste seit 1983, dass ein Garagenprojekt vorhanden ist und es wurden mehrere Erschliessungsanträge eingereicht bevor die Gemeinde Heiden sich entschloss, unsere Parzelle im Jahre 2005 auszuzonen. Kann diese Tatsache positiv in den Bewilligungsentscheid einfließen? Wenn nein, warum?

Frage 5: Was ist der Gemeinde Heiden wichtiger (Liste)?

#### **Erwägungen / Entscheid**

Ein Teil der Zufahrt befindet sich innerhalb der Bauzone, Nutzungszone W2a und ist mit dem Baulinienplan Sonnenberg überlagert. Zudem befindet sich ein Teil der Zufahrt in der Gefahrenzone Rutschungen und Hangmuren. Die ganze Zufahrt befindet sich zudem im Gewässerschutzbereich Au. Der obere Teil der Zufahrt sowie das Wohnhaus befinden sich ausserhalb der Wohnzone.

Die nachfolgenden Antworten der Kommission Planung und Baubewilligung beziehen sich ausschliesslich auf das Gebiet innerhalb der Bauzone. Die Beurteilung ausserhalb der Bauzone erfolgt durch das Amt für Raum und Wald (siehe Entscheid vom 20. März 2023).

Zu Frage 1: Ein Baurecht kann mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer als privatrechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Ein Landabtausch ist aber nur innerhalb der Bauzone und nur bei gleichen Nutzungszonen möglich.

Zu Frage 2: Anpassungen und Änderungen der Erschliessung sind ausschliesslich innerhalb der Bauzone möglich. Zufahrten und Wege müssen den gängigen Normen entsprechen.

Zu Frage 3: Diese Frage wird von der Abteilung Raumentwicklung im Entscheid vom 20. März 2023 beantwortet.

Zu Frage 4: Die Zonenplanänderung wurde im Jahr 2005 und der Baulinienplan Sonnenberg, welcher den Quartierplan aus dem Jahr 1983 ersetzte, im Jahr 2019 rechtskräftig. Für die Beurteilung von jeglichen Gesuchen sind diese Planungsinstrumente verbindlich.

Zu Frage 5: Der Gemeinde Heiden ist es ein Anliegen, dass ein bewilligungsfähiges Projekt erarbeitet werden kann. Die Kommission Planung und Baubewilligung ist überzeugt, dass für die Erschliessung Lösungen innerhalb der Bauzone möglich sind.

Dieser Bauermittlungsentscheid hat Gültigkeit für die Dauer eines Jahres, aber nur soweit, als die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse gleichbleiben und vorbehältlich allfälliger Einsprachen im definitiven Baubewilligungsverfahren.



Am Entscheid beteiligt waren die PBK Mitglieder Hans-Peter Häderli (Vorsitz), Anja Müller, Kevin Schrag sowie Peter Breu. Zusätzlich als beratendes Mitglied und Aktuar Daniel Rohner.

Für diese Bauermittlung hat die PBK eine Gebühr von Fr. 200.00 festgelegt.

Rechtsmittel: Der Bauermittlungsentscheid ist nicht anfechtbar. Gegen die Gebührenfestlegung kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat Heiden Rekurs erhoben werden. Die schriftliche Rekurseingabe hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen (Art. 30 Abs. 1 und Art. 35 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRP, bGS 143.1).

Kommission Planung und Baubewilligung Heiden

Hans-Peter Häderli  
Präsident

Daniel Rohner  
Leiter Fachbereich Baubewilligungen

Beilagen:

- Gesuchsunterlagen
- Entscheid Amt für Raum und Wald, Abteilung Raumentwicklung vom 20. März 2023
- Entscheid Amt für Umwelt vom 21. Februar 2023
- Rechnung Nr. 2306095; Gebühr für kantonale Entscheide
- Rechnung Nr. 2022-0079; Entscheidgebühr Gemeinde Heiden

Kopie an:

- Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons AR
- GR Hans-Peter Häderli, Präsident Kommission Planung und Baubewilligung