

Geschätzte Bea

Vielen Dank für die Geduld, damit wir unsere Abklärungen gründlich durchführen konnten. Inzwischen ist der Bauermittlungsbescheid eingetroffen und wir haben mit dem Architekten die daraus möglichen Varianten zusammengestellt. Ebenfalls haben wir mit den direkt betroffenen Parteien (Mieter und Landwirt) über ihre Bedürfnisse gesprochen. Zusätzlich konnten wir über eine Aufsichtsbeschwerde ein Gespräch mit Frau Rausch (Abt. Planung- und Bauadministration) erwirken. Frau Rausch konnte sich bei uns vor Ort ein Bild über die Situation machen. Dabei wurden auch die drei, nach Ansicht des Architekten, möglichen Garagenvarianten besprochen und eine Begehung des Geländes durchgeführt.

### **Bauermittlungsbescheid Amt für Raum und Entwicklung AR:**

Eingereicht wurden die ausgearbeiteten 3 Grobstudien (Zufahrt Sonnhalde über Parzelle 1603, Zufahrtsvorschlag Starhaus, Zufahrt Sonnhalde über Parzelle 1747) [Intressenabwägung, S. 18]. Leider wird im Bauermittlungsbescheid keine der drei Varianten akzeptiert. Bei den ersten beiden Varianten wurden die Terraineingriffe auf unserer Parzelle als zu gravierend eingestuft. Die letzte Variante über die Parzelle 1747 wären die Terraineingriffe akzeptiert, allerdings wird die Länge der Zufahrt in der LW-Zone als nicht bewilligungsfähig angesehen. Weiter ist es uns nur erlaubt, eine Garage als Erweiterung direkt an ein bestehendes Gebäude zu bauen. Die Garage darf eine maximale Innenfläche von 7x7m aufweisen (Doppelgarage).

Das bedeutet, es gibt für uns nur die Möglichkeit eine Garage auf der Westseite auf dem Gartensitzplatz unserer Mietwohnung oder im Garten unserer Mietwohnung mit Durchfahrt hinter dem Haus zu realisieren. Diese Möglichkeiten führen zum Verlust von Gartensitzplatz oder Garten sowie der Fenstersicht aus der Küche der Mietwohnung. Ebenfalls würde es den Verlust unseres Grillplatzes und Spielplatz (Schaukel) bedeuten. Weiter würde sich die Garage nicht in der Nähe des Hauseingangs befinden. Man müsste das ganze Haus umgehen und ein Geschoss nach unten steigen damit man im innern den Hauses wieder ein Geschoss hochsteigt um in die Küche/Wohnzimmer zu gelangen. Zudem ist die Durchfahrt mit 2.1m an gewissen Stellen sehr eng und für ein Auto kaum passierbar [Skizze: mögliche Varianten gem. Bauermittlungsbescheid]. Nach unserer Abwägung stellt eine Garage westseitig mit Zufahrt hinter dem Haus durch eine massive Verschlechterung der bestehenden Infrastruktur dar und ist weder unseren Mietern noch uns zumutbar. Aus diesem Grund ist für uns eine Garagierung, so wie vom Amt für Raum und Entwicklung AR vorgesehen, auf unserer Parzelle nicht umsetzbar.

Bezüglich dem Ausbau des Zufahrtswegs auf unserer Parzelle wird im Bauermittlungsbescheid folgende Aussage gemacht: «Praxisgemäss wird die Gesamtbreite von ca. 2.8 m als ausreichend betrachtet. Ein vollflächiger Ausbau kann bei steilen Stellen mit einer Neigung ab 15° zugestanden werden.» Somit kann ein vollflächiger Ausbau des Weges realisiert werden. Das gilt allerdings nur für den bestehenden Zufahrtsweg.

### **Gespräch mit den Mietern**

Nach der Präsentation der drei möglichen Garagen-Varianten mussten wir zuerst einmal aufzeigen warum diese überhaupt zu Stande gekommen waren weil sehr grosses Erstaunen über die Lösungen herrschte. Die Mieter sind gleicher Meinung wie wir, dass eine Garage westseitig mit Durchfahrt hinter dem Haus hindurch absolut nicht sinnvoll und eine Verschlechterung der Wohnsituation darstellt. Sie könnten sich aber eine freistehende Garage unterhalb vom Haus, verbunden mit einem kleinen Fussmarsch, vorstellen. Ebenfalls können sie es sich vorstellen, zukünftig über die Sonnenberg- oder Sonnhaldestrasse zu fahren.

### **Gespräch mit dem Landwirt**

Der Landwirt ist auf die Zufahrt angewiesen weil er mit dem Heuernteanhänger aufgrund der steilen Topografie nicht wenden kann. Die aktuelle Zufahrt müsste eine Breite von min. 2.8m haben. Die enge Kurve (wo der Westanschluss geplant ist) müsste noch etwas grösser/breiter werden damit ein Durchkommen mit Anhänger möglich ist. Wenn der Traktor ganz am äusseren Kurvenrand fährt ist das Anhängerrad im Innern der Kurve rund 1m über dem asphaltierten Weg. Ein weiterer Punkt ist der Baum auf der Parzelle 1623, dessen tiefster Ast den Anhänger fast berührt. Gemäss Landwirt muss der Traktor die Kurve ganz aussen passieren damit der Anhänger den Ast passieren kann. Dies muss bei einer möglichen Erhöhung der Zufahrt berücksichtigt werden. Eine Zufahrt über die Sonnhaldestrasse wird vom Landwirt als keine gute Option angeschaut weil die Strassenverhältnisse sehr eng sind. Eine Zufahrt

über die Sonnenbergstrasse wäre jedoch ein Vorteil, könnte er im Einlenker Sonnenbergstrasse/Langmoos auf beide Seiten abbiegen.

### **Zusammenfassung/Möglichkeiten**

Wie in den bereits geführten Gesprächen und auch im letzten Protokoll betont wären wir bereit zukünftig über die Sonnenbergstrasse zu fahren, wenn:

1. Dies für unsere Liegenschaft 498 kostenneutral erfolgt (mit Anpassung des Grunddienstbarkeitsvertrags mit allen belasteten Grundstückseigentümern)
2. Eine geeignete Möglichkeit für eine Ganzjahreszufahrt und einer Garage besteht.

Punkt 1 muss durch alle Grundstückseigentümer geklärt werden.

Punkt 2 ist gemäss obiger Ausführung nicht erfüllt. Die uns gegebenen Möglichkeiten einer Garagierung vom Amt für Raum und Entwicklung AR auf unserer Parzelle würden zur Verschlechterung der bestehenden Situation führen. Ebenfalls ist die mögliche Asphaltierung der bestehenden Zufahrt ohne sinnvolle Garagierung lediglich Symptombekämpfung ohne nachhaltigen Effekt. Die Erschliessung über die Sonnhalde ist gemäss Landwirt nicht zu bevorzugen - auch wir finden es sozialpolitisch ungeschickt, den Anwohnern der Sonnhalde Mehrverkehr aufzubürden, wenn es die Gemeinde Heiden über all die Jahre nicht fertig gebracht hat, eine nachhaltige Lösung für das Gebiet Sonnenberg zu erarbeiten.

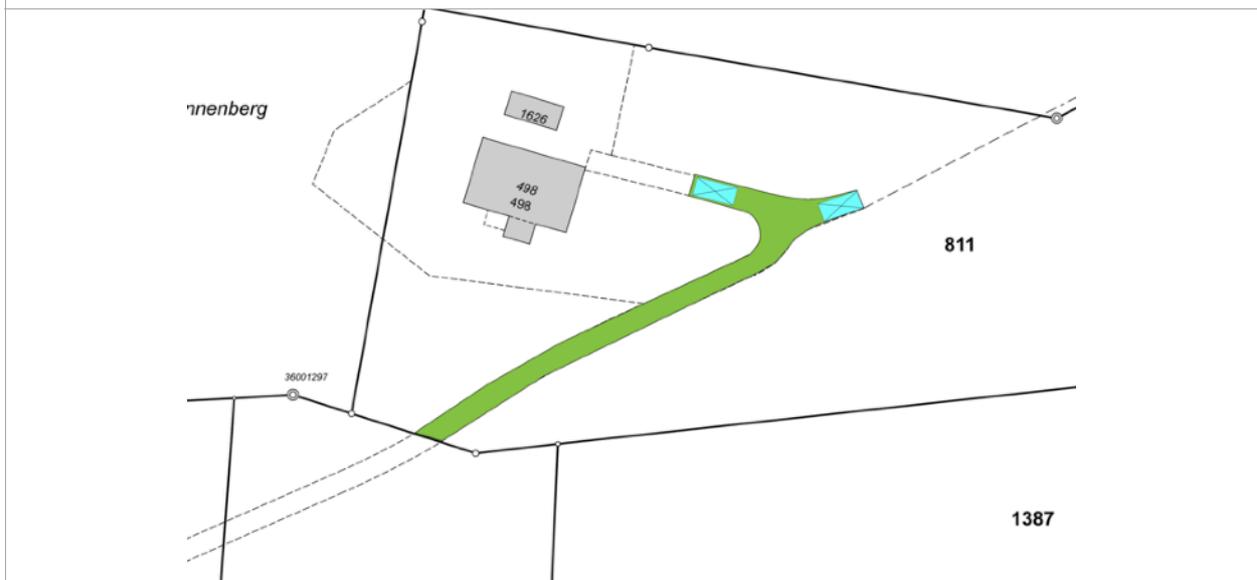
Es ist uns aber auch ein grosses Anliegen, auch die Überbauung zu ermöglichen. Dies als Wertschätzung für die vielen Gespräche und dem Verständnis, welches uns Starhaus entgegen gebracht hat. Wir sehen auch, dass Starhaus etliche Kompromisse bei der Westerschliessung eingehen muss aufgrund des Versäumnisses der Bau- und Planungskommission Heiden, statt ein Gestaltungs- und Überbauungsplan nur ein Baulinienplan zu erarbeiten.

Anhand der uns zustehenden Möglichkeiten und den Gesprächen mit Landwirt/Mieter wäre für uns die «Variante November 2020 (Pl.Nr. VP 03 / Pl.Gr. 63/59.4 / Dat.: 15.12.2020)» akzeptabel unter folgenden Voraussetzungen:

- Es existiert ein Gestaltungsplan der Parzellen 1603/1604, welcher die definitive Linienführung der Zufahrt beinhaltet.
- Die Passierbarkeit der Kurve für Traktor mit Anhänger muss auf dem Gestaltungsplan nachgewiesen werden.
- Die Steigung darf nicht grösser sein als bisher.
- Oberhalb des Zufahrtswegs auf Parzelle 1604 sollen zwei aneinander gebaute Einzelgaragen für unsere Liegenschaft erstellt werden. (Dies war meines Wissens nach ein Gesprächsthema 2020/21. Dazumal wurde von einer Garage sowie einem Wendepplatz/Schneeräumplatz gesprochen.)
  - Die Garage soll den Vorgaben aus dem Bauermittlungsgesuch entsprechen und den Grundbedürfnissen genügen
  - Die beiden Garagen sind voneinander unabhängig (z.B. durch Mauer getrennt)
  - Die Garagenlänge kann wenn nötig von 7m auf 6m verkürzt werden wenn es der besseren Überbaubarkeit dient. Die Gesamtinnenfläche von  $2 \times 24.5^2$  muss erhalten bleiben.
  - Die Garagen verfügen über ein Automatik-Rolltor, welches nicht aus Holz bestehen muss, weil die Garage in der Bauzone steht.
  - Die Garage ist mit Waschbecken und Licht auszustatten. Ebenfalls ist für das Abwasser zu sorgen.
  - Wir erschliessen die Garage mit Wasser und Strom von unserer Liegenschaft auf eigene Kosten bei einem gleichzeitigen Anschluss ans öffentliche Wassernetz.
  - Die Garage wird uns komplett im Baurecht zur Verfügung gestellt bis die Liegenschaft Assek. 498 eine fertiggestellte Garagierung besitzt. Danach kann der Grundeigentümer wiederum frei über die Garagen verfügen.
  - Der Vorplatz kann als Wendemöglichkeit für Autos und Schneeräumfahrzeuge verwendet werden. Er darf aber nicht als Besucherparkplatz verwendet werden. Für einen begrenzten Zeitraum ist es uns erlaubt das Auto auf dem Vorplatz stehen zu lassen (Autowäsche, Be- und Entladen)
  - Wird der Vorplatz als Wendemöglichkeit genutzt, so gehört der Unterhalt des Platzes zur Flurgenossenschaftsstrasse
  - Den Unterhalt der Garage wird von uns getragen.
  - Es besteht die Möglichkeit, dass wir zu einem späteren Zeitpunkt und auf eigene Kosten eine Solaranlage auf das Garagendach montieren können.
- Übernahme der Kosten für die Asphaltierung/Kofferung der bestehenden Zufahrt auf Parzelle 811 für Anwohner und Landwirtschaftliche Fahrzeuge



«Variante November 2020 (Pl.Nr. VP 03 / Pl.Gr. 63/59.4 / Dat.: 15.12.2020)»



Asphaltierung Zufahrtsweg auf Parzelle 811

Eigentlich wollten wir eine westseitige Garage realisieren, welche möglichst nahe an der Bauzone liegt und keine Verschlechterung der bestehenden Wohnsituation darstellt. Dies wäre für uns einen Gewinn gewesen, den wir auch finanziert hätten. Wir haben versucht über ein Bauermittlungsverfahren und einer 38-seitigen Interessenabwägung eine Möglichkeit zu erhalten, die Garage westseitig und vor dem Haus zu erschliessen. Der abschliessende Bauermittlungsbescheid untersagt uns leider diese Möglichkeit. Durch die Auszonung der Gemeinde Heiden wurde uns ein entschädigungsloser Wertverlust unserer Parzelle aufgezwungen sowie die Möglichkeit einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Erschliessung genommen. Auch bei der nachfolgenden Verabschiedung des Baulinienplans und Kenntnisse der Einsprachen scheint die Bau- und Planungskommission Heiden keine nachhaltige, zukunftsorientierte Erschliessung zu wollen sondern man genügte sich mit dem absoluten Minimum. Aus diesen Gründen sind wir nicht bereit, für eine akzeptable Kompromisslösung nebst bereits erlittenem Wert- und Autonomieverlust auch noch in Bauten ausserhalb unserer Parzelle zu investieren. Wir hoffen, dass sich

die Gemeinde Heiden ihrer Verantwortung bewusst ist und sich dementsprechend an den Kosten beteiligt.

Die andere Lösung wäre den Erhalt der bestehenden Zufahrt ohne eine Erhöhung der bisherigen Steigung von 21.7% sowie den Erhalt vom aktuellen Kurvenradius mit einer freistehenden Fläche (Zäune, Gesteinsblöcke,...) von min. 2m für die Sicherstellung der Zufahrt von landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Die anderen Abstandsrichtlinien des Baulinienplans sind ebenfalls einzuhalten.

Beste Grüsse

René