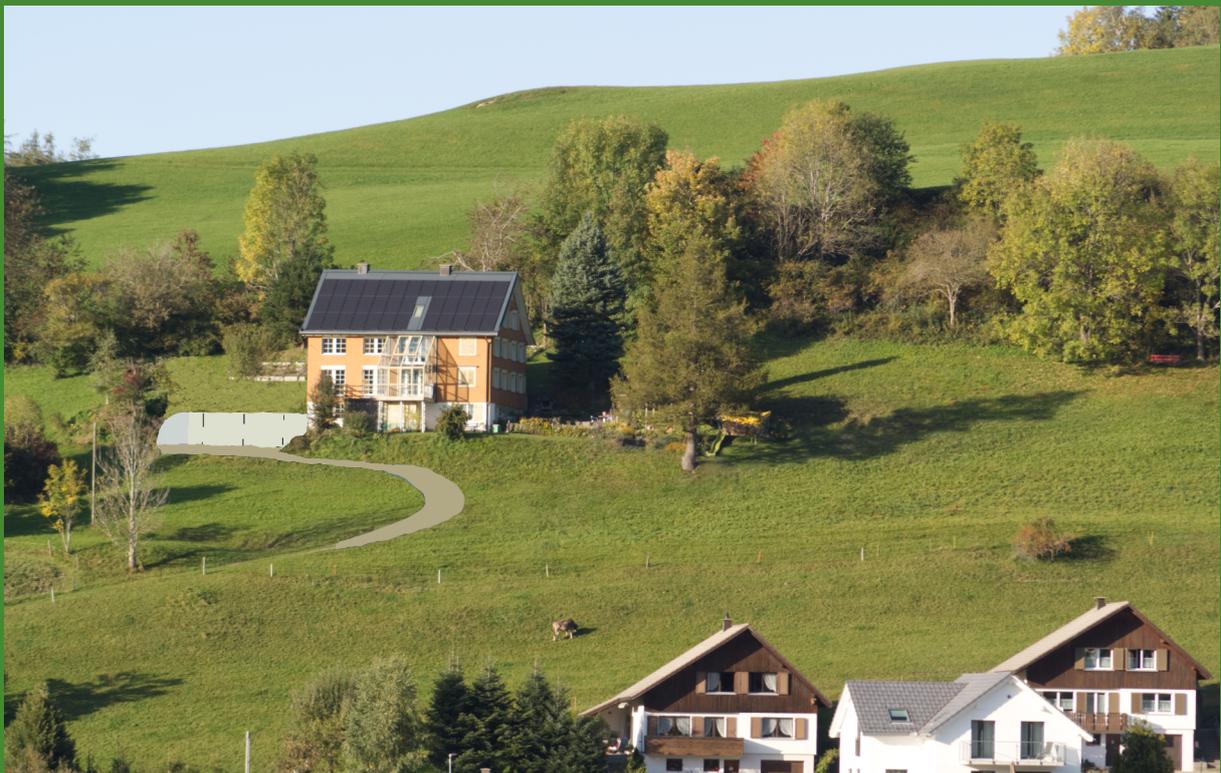


12. Oktober 2022

Interessenabwägung Garagenvarianten Sonnenberg 498



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Ausgangslage Garagenbau	4
2.1	Gültiger Quartierplan 1983 bis 2019	4
2.2	Aufhebung Quartierplan.....	4
2.3	Dienstbarkeiten Parzelle 811	6
3	Vorgehen	7
3.1	Anforderungen an die Garage.....	7
3.1.1	Ausgangslage	7
3.2	Kontaktaufnahme mit der Gemeinde und Kanton	11
3.3	Berechnung der zustehenden Erweiterungsfläche	13
3.3.1	Erweiterungsflächenbudget	15
3.4	4 Grobvarianten für den Garagenstandort	16
3.5	Mögliche Streckenführungen für die Zufahrt.....	17
3.5.1	Varianten	17
3.5.2	Grobausarbeitung von 3 Streckenführungen.....	17
3.6	2 Detailvarianten Garagierung mit Zufahrt	19
3.6.1	Garage West	19
3.6.2	Garage Ost	20
4	Interessenabwägung	22
4.1	Variante „Garage Ost“	22
4.2	Variante „Garage West“	23
4.3	Abwägung.....	24
4.3.1	Zufahrt	24
4.3.2	Nutzung der bestehenden Infrastruktur.....	25
4.3.3	Nachhaltige Garagenplatzierung und Zufahrtslösung	25
4.3.4	Rücksicht auf die Natur und Wildtiere	26
4.3.5	Berücksichtigung der Mietpartei und Wiesenpächter	26
4.3.6	Landschaftsbild	27
4.4	Alternative Möglichkeit im Zuge der Richtplanänderung	33
5	Garagenprojekt WEST zur Vorprüfung	33
6	Fragen	33
7	Anhang I: Protokoll Bau und Planung, Heiden	35
8	Anhang II: Grundriss-skizze Garage	39

1 Einleitung

Das Thema Energie und Nachhaltigkeit liegt derzeit in aller Munde. Mit der Energiestrategie 2050, welche von 58.2% der Bevölkerung angenommen wurde, ist ein klares Zeichen gesetzt worden, wie es zukünftig weitergehen soll.

Auch wir haben uns intensiv damit auseinandergesetzt und einen Zukunftsplan erarbeitet wie wir unsere Liegenschaft auf eine möglichst energieeffiziente, klimaneutrale und nachhaltige Funktionsweise optimieren können.

Energetische Hauptaspekte sind:

1. Wärmedämmung der Gebäudehülle
2. Verbrauchsoptimierung unseres Solarstroms
 - ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) mit der Mietwohnung
 - Stromspeicherung (Batterie)
 - Stromnutzung (SmartHome, Elektroauto)
3. Optimale Nutzung des bestehenden Quellwasseranschlusses

Die Umsetzung soll nachhaltig sein. Das bedeutet für uns:

1. Mieter und Pächter sollen durch die Optimierungen nicht benachteiligt werden
2. Die Veränderungen sollen sich nicht nachteilig auf umliegenden Liegenschaften auswirken
3. Minimaler zusätzlicher Landverbrauch für Bauten
4. Rücksichtnahme auf Natur und Wildtiere
5. Vorausschauende Lösungen für die Zukunft umsetzen damit zusätzliche Anbauten lange benutzt werden können und nicht wieder zurückgebaut werden müssen
6. Berücksichtigung der aktuellen Infrastruktur (Abwasser, Strom und Kommunikation, ...) und sanfte Erweiterung der bisherigen Installationen.

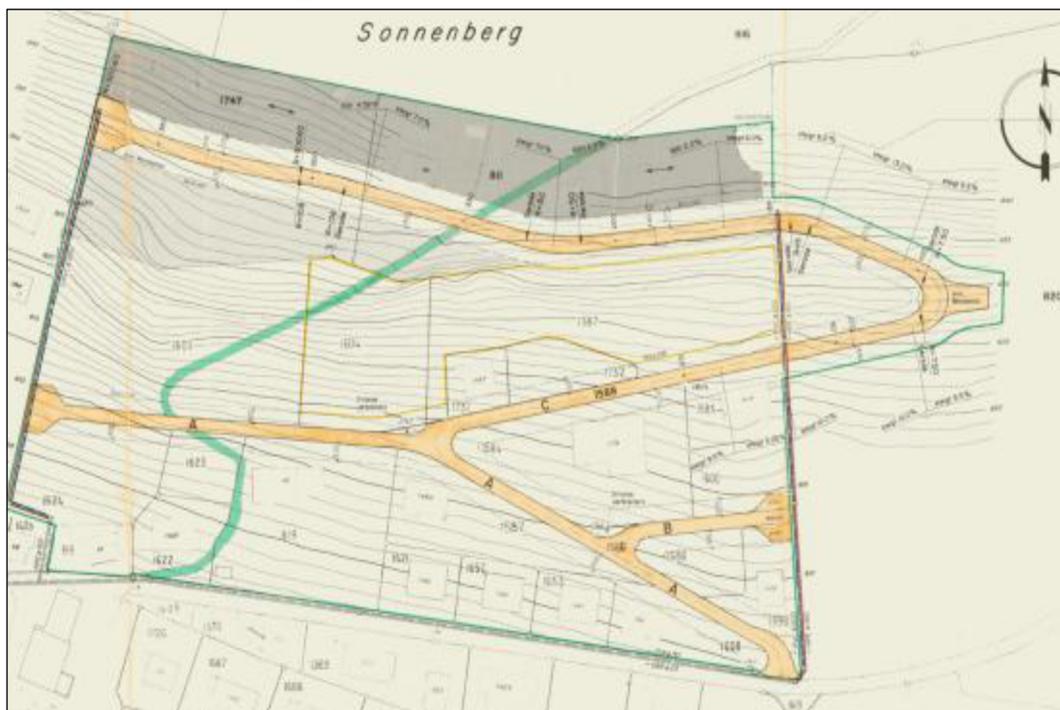
2 Ausgangslage Garagenbau

Für die direkte, optimierte Stomnutzung unserer PV-Anlage zur Elektromobilität ist eine Garage in der Nähe des Gebäudes notwendig. Wir planen eine Zweifachgarage (Eigentümer/Mieter) mit einem schmalen Technikraum, direkt an der westlichen Hauswand angrenzend.

Unser Grundstück war bis im Jahre 2005 in der Wohnzone. Dann entschied sich die Gemeinde Heiden das Grundstück in die Landwirtschaftszone zu überführen. Seit dann gilt unser Gebäude als zonenfremde Baute, welches nur noch sehr beschränktes Entwicklungspotenzial hat.

2.1 Gültiger Quartierplan 1983 bis 2019

Gemäss dem rechtsgültigen Quartierplan von 1983 bis 2019 war eine Erschliessungsstrasse ostseitig zu unserer Liegenschaft vorgesehen. Die obere Sonnenbergstrasse sollte über eine Kurve zu unserer Liegenschaft führen.



Quartierplan von 1983

2.2 Aufhebung Quartierplan

Im Oktober 2015 wurde von der Gemeinde Heiden beschlossen den Quartierplan von 1983 aufzuheben und durch einen Baulinienplan zu ersetzen. Darin steht: „Aufgrund der Bauabsichten verschiedener Eigentümer sollen nun mit der vorliegenden Planung die Grundlagen für die weitere Erschliessung des Planungsgebiets den heutigen Bedürfnissen angepasst und damit die Ausgangslage für die Realisierung verbessert werden.“ (Planungsbericht, 29. Oktober 2015, 1 Ausgangslage).

Der ab 2019 rechtskräftige Baulinienplan besitzt folgenden Passus (Planungsbericht, 3.2 Inhalt):

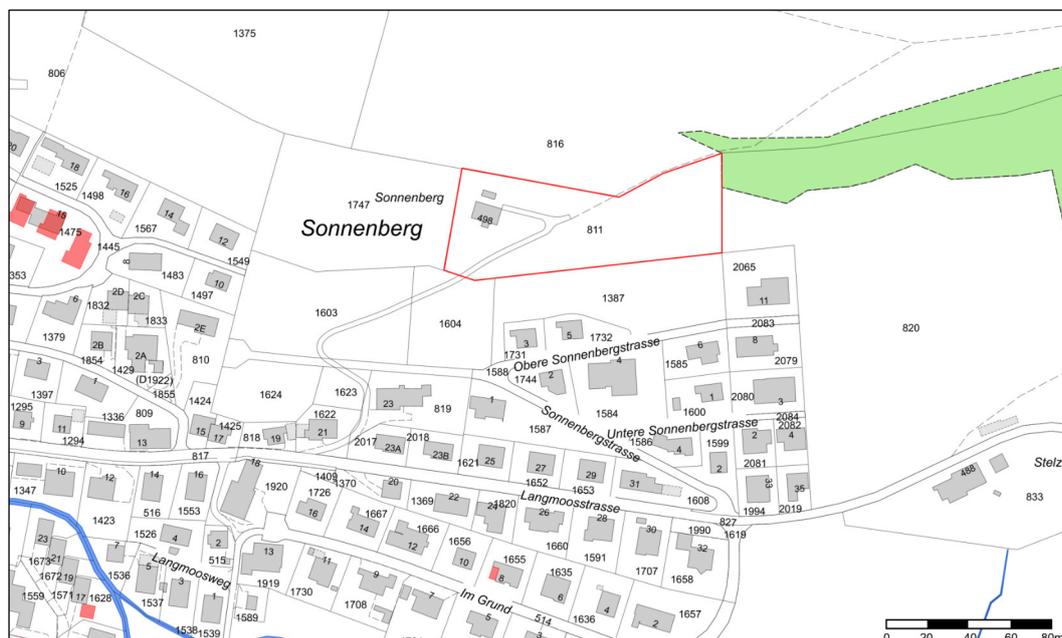
Fuss- und Fahrweg: Der bestehende Fuss- und Fahrweg (Zufahrt zur Liegenschaft Assek. Nr. 498), der quer durch das Gebiet führt, ist grundsätzlich zu erhalten, kann aber bei Bedarf an die Parzellierung und Bebauung angepasst werden. Dies kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.



Baulinienplan,
rechtskräftig ab 2019

2.3 Dienstbarkeiten Parzelle 811

Recht/Last	Bezeichnung	Datum	ID
	Öffentliches Fusswegrecht	28.09.1914	191409au
Recht	Hagpflicht zulasten Grundstück Nr. 816	05.01.1927	1927010o
Recht	Fahrtwegrecht zulasten Grundstück Nur. 819, 1588, 1603, 1604, 1622, 1623	05.01.1927	1927010p
Recht	Wasserableitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 1603, 1604	05.01.1927	1927010q
Recht	Quellen- und Durchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 816	05.01.1927	19270105
Recht/Last	Fuss- und Fahrtwegrecht zugunsten und zulasten Grundstück 1747	31.12.1980	19801231
Recht	Durchleitungsrecht für Werkleitungen zulasten Grundstück Nr. 1603	21.07.1983	1983072a
Recht	Durchleitungsrecht für Werkleitungen zulasten Grundstück Nr. 810, 1424	21.07.1983	19830721
Recht	Durchleitungsrecht für Werkleitungen zulasten Grundstück Nr. 1747	09.12.1983	19831209

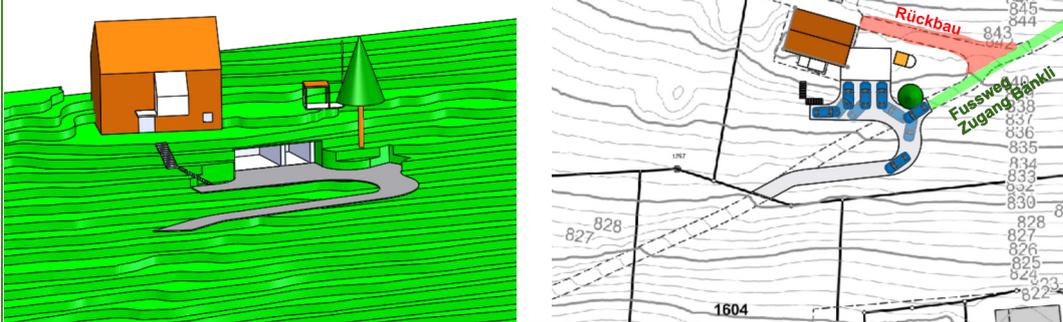


3 Vorgehen

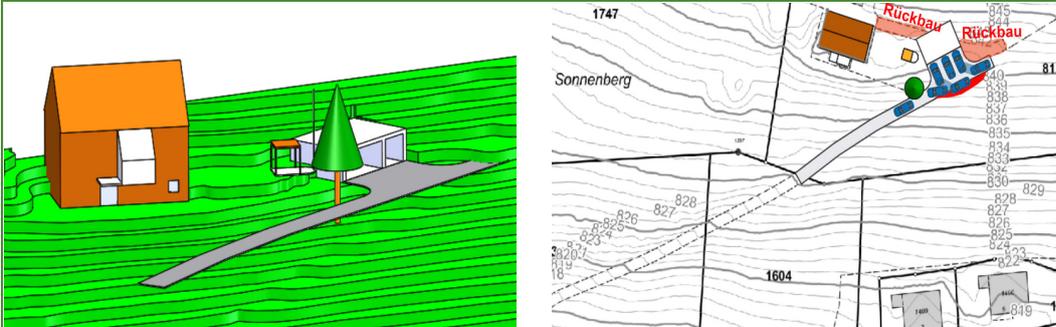
3.1 Anforderungen an die Garage

3.1.1 Ausgangslage

Ganz zu Beginn haben wir frei von bereits bestehenden Plänen und bestehenden Vorgaben im Brainstorming-Verfahren verschiedene Möglichkeiten erarbeitet und in einem CAD-System nachgebildet. Anschliessend wurden die Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen beschrieben.

Ostseitig - Integration in den Hang	
	
<p>Garage unterhalb Sitzplatz Ost. Die Garagenhöhe lässt sich gut in den Hang vor dem Haus integrieren. Der Vorplatz käme auf den ebeneren Teil zu liegen. Auf beiden Seiten der Garage wird die Zufahrt soweit verlängert damit die Fahrzeuge wenden können. Schneepflug und Lieferdienste können rückwärts die Verlängerung-Ost befahren und anschliessend vorwärts wegfahren. (Garage bündig zur Seitenwand Ost des Gebäudes.)</p>	
Vorteile	Nachteile
<p>Nur Garagenfront von aussen sichtbar. Kein zusätzliches Gebäude (kein Schattenwurf, mehr Grünfläche)</p> <p>Gut in den Hang integrierbar (den Höhenlinien folgend)</p> <p>Vorplatz kommt auf dem bereits ebeneren Terrain zu liegen und folgt diesem</p> <p>wenig Beanspruchung zusätzlicher landwirtschaftlich genutzten Flächen</p> <p>Fussweg bleibt an gleicher Stelle</p> <p>Zufahrt für Unterhalt Bänkli über Wiese möglich</p> <p>Zufahrt für Brennholztransport mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin möglich</p> <p>die heute baufälligen Gartenmauern sind zukünftig nicht mehr nötig bzw. können anders gestaltet werden.</p> <p>Wenig Asphaltfläche, nahe an Grenze zu Bauland</p> <p>Sitzplatz oberhalb Garage auf gleichem Niveau</p> <p>Gute Wendemöglichkeit für Schneepflug, Paketlieferdienste, usw.</p> <p>Zugang Garage/Haus möglich</p> <p>Gut befahrbar mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen</p>	<p>Enger Kurvenradius vor dem Vorplatz (gleich aktueller Situation)</p> <p>Aufschüttung bzw. Stützmauer gegen Parzelle 1604/1387</p>

Ostseitig - überirdisch



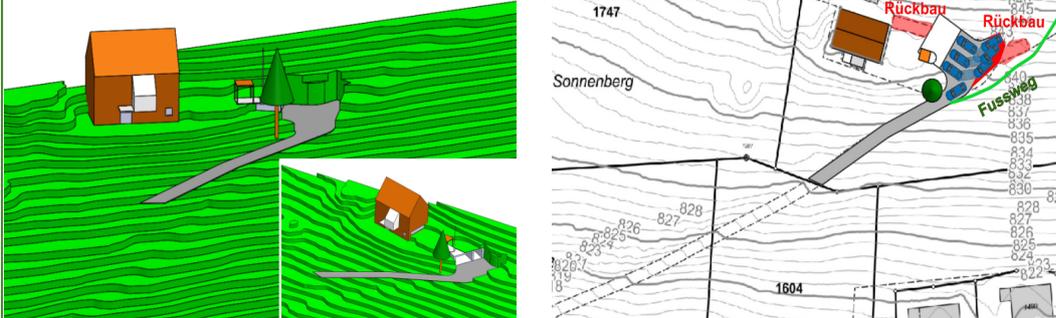
Garage ostseitig als zusätzliches Gebäude. Der Vorplatz verläuft rechtwinklig zum aktuell existierenden Zufahrtsweg. Das Zufahrtsende wird soweit über die Vorplatzlänge gezogen damit ein Fahrzeug gut wenden kann.

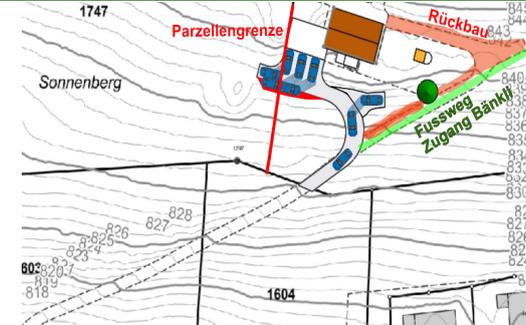
Vorteile

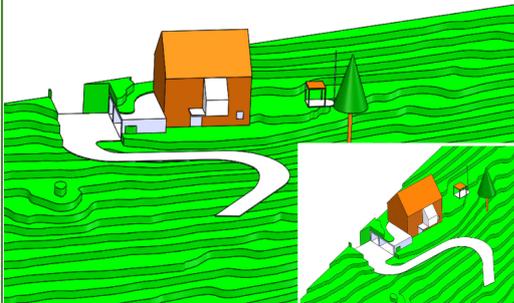
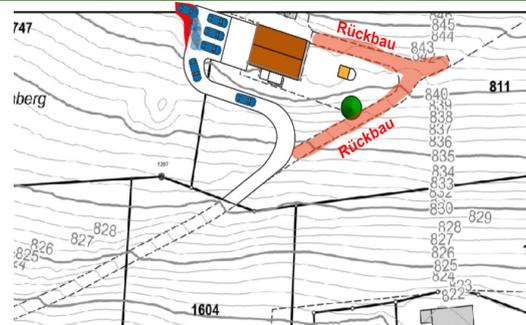
Zufahrtsverlauf nahezu identisch
Gut befahrbar mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen

Nachteile

Vorplatz liegt quer zu den Höhenkurven
Zusätzliches Gebäude
Schattenwurf morgens
Verringerung Grünflächen
Verdeckt Sicht auf die schützenswerte Fassadenseite
Wendebereich für vordere Garagenplätze nicht optimal -
> Verlängerung des Vorplatzes nötig
Wendemöglichkeit für Schneepflug, Lieferwagen nur
über Vorplatz möglich
Weg zu Eingangstüre muss verbreitert und flacher
werden damit Möbel- und Holztransport mit Schubkarre
möglich sind
Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche
Erschwerung der Bewirtschaftungsfläche hinter der
Garage

Ostseitig - unterirdisch	
	
<p>Garage ostseitig unterirdisch hinter Lerche. Der Vorplatz ist abgedreht zum aktuell existierenden Zufahrtsweg. Das Zufahrtsende wird soweit über die Vorplatzlänge gezogen damit ein Fahrzeug gut wenden kann.</p>	
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> Zufahrtsverlauf nahezu identisch Kein Schattenwurf morgens Freie Sicht auf schützenswerte Fassadenseite 	<ul style="list-style-type: none"> Grober Eingriff in den natürlichen Hangverlauf Zusätzliche Stützmauer, Sicherung Wendebereich für vordere Garagenplätze nicht optimal - > Verlängerung des Vorplatzes nötig Wendemöglichkeit für Schneepflug, Lieferwagen nur über Vorplatz möglich Weg zu Eingangstüre muss verbreitert und flacher werden damit Möbel- und Holztransport mit Schubkarre möglich sind Weniger gut befahrbar mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen

Westseitig - Integration in den Hang	
 	
<p>Garage unterhalb Sitzplatz West. Die Garagenhöhe lässt sich gut in den Hang vor dem Haus integrieren. Der Vorplatz käme auf den ebeneren Teil zu liegen. Westseitig wird die Zufahrt soweit verlängert dass ein Fahrzeug wenden kann</p>	
Vorteile	Nachteile
<p>Nur Garagenfront von aussen sichtbar. Kein zusätzliches Gebäude (kein Schattenwurf, mehr Grünfläche)</p> <p>Gut in den Hang integrierbar (den Höhenlinien folgend)</p> <p>Vorplatz kommt auf dem bereits ebeneren Terrain zu liegen und folgt diesem</p> <p>Fussweg bleibt an gleicher Stelle</p> <p>Zufahrt für Unterhalt Bänkli über Wiese möglich</p> <p>Zufahrt für Brennholztransport mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin möglich</p> <p>Wenig Asphaltfläche, nahe an Grenze zu Bauland</p> <p>Grösserer Kuvenradius</p> <p>Zugang Garage/Haus möglich</p>	<p>Wendebereich für vordere Garagenplätze nicht optimal - > Verlängerung des Vorplatzes nötig</p> <p>Garage ragt in westliche Hausecke</p> <p>Garage ragt über Parzellengrenze</p> <p>Steile Kurvenführung</p>

Westseitig - seitlich	
	
Garage unterhalb Sitzplatz West.	
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> Fussweg bleibt an gleicher Stelle Zufahrt für Unterhalt Bänkli über Wiese möglich Zufahrt für Brennholztransport mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin möglich Grösserer Kuvenradius Zugang Garage/Haus möglich 	<ul style="list-style-type: none"> Wendebereich für vordere Garagenplätze nicht optimal - > Verlängerung des Vorplatzes nötig Hangsicherung für gesamten Vorplatz Garage ragt über Parzellengrenze Sitzplatz vom Hausteil West wird sehr stark reduziert Viel Asphaltfläche

3.2 Kontaktaufnahme mit der Gemeinde und Kanton

Am 16.04.2019 erfolgte ein Treffen mit dem Amt Bau und Planung der Gemeinde Heiden (Fr. Sutter, Hr. Häderli, Hr. Rohner). Es wurden unter anderem die Themen Baulinienplan, komunale Richtplanung und Vorgehen bei Bauvorhaben besprochen (Anhang I: Protokoll: Erschliessung Sonnenberg). Hier wurde von der Gemeinde gesagt, dass für bauliche Anliegen ausserhalb der Bauzone der Kanton AR miteinzubeziehen sei. Weiter wurde uns von der Gemeinde mitgeteilt, dass sie nach ihrer beschlossenen Auszonung unserer Parzelle keine Unterstützung für eine zeitgemässe Zufahrt geben können. Hier sei das Verhandlungsgeschick mit den entsprechenden Eigentümern ausschlaggebend.

Am 30.04.2019 war der erste Besuch vom Kanton (Hr. Graf) vor Ort, wo wir uns über die Möglichkeiten einer Erneuerung der Mauer hinter dem Haus und einer möglichen Garagierung austauschten.

Am 12.11.2020 war Herr Huber vom Kanton vor Ort. Wir hatten mit ihm die obigen Varianten durchgesprochen. Ein weiterer Punkt war die maximale Erweiterungsfläche, welche uns gemäss RPG zur Verfügung steht. Gemäss Kanton AR ist der Stallausbau nicht hinreichend dokumentiert gewesen, um diese Flächen miteinrechnen zu können. Nach Einreichung unserer Dokumentation wurde der rechtmässige Stallausbau in einem Email vom 25.01.2021 durch Herrn Huber bestätigt:

...Ihren Fotos der Pläne entnehme ich, dass es sich dabei tatsächlich um die „fehlenden“ Pläne handelt. Damit ist m.E. erstellt, dass der Umbau bewilligt wurde und von einem rechtskräftigen Bestand des Gebäudes in diesem Umfang im massgeblichen Zeitpunkt ausgegangen werden kann, d.h. m.E. im Zeitpunkt, als das Gebiet einer Nichtbauzone

zugewiesen wurde, sei es durch den VerwGE oder durch die formelle Zonenplanänderung. M.a.W. hat das Gebäude demnach noch Erweiterungspotenzial im Rahmen von Art. 24c RPG...

Am 31.10.2019 wurde ein Treffen mit Starhaus abgehalten um über die Situation zu sprechen. Seit diesem Datum haben weitere Treffen und Telefonate stattgefunden. Es wurden zwei Möglichkeiten für eine für uns „akzeptable“ Zufahrtsführung durch die Parzelle von Starhaus gefunden - vorausgesetzt die Zufahrt und Garagierung auf unserer Parzelle kann nachhaltig für eine ganzjährige Nutzung realisiert werden, damit die längere Zufahrtsstecke auf unsere Parzelle kompensiert werden kann.

Am 11.05.2021 war Hr. Zeller und der Architekt mit vier Grobvorschlägen bei uns vor Ort. Auf Basis dieser vier Vorschlägen wurden mögliche Lösungsmöglichkeiten verfeinert. Dies ist in Kapitel 3.4ff dokumentiert.

3.3 Berechnung der zustehenden Erweiterungsfläche

BAB-Vorhaben in der Gemeinde:							Datum:	20.09.2022
Gesuchsteller:							Verfasser:	René Sigrist
BAB-Nummer:								
Massgeblicher Ausgangszustand	2. UG	1. UG	EG	1. OG	2. OG	3. OG	Total (m2)	Total %
Bruttogeschossfläche (BGF in m2)	0.00	75.50	116.40	107.20	67.90	0.00	367.00	
Bruttonebenfläche (BNF in m2)	0.00	44.40	4.10	0.00	39.20	0.00	87.70	
massgebliche BGF + massgebliche BNF	0.00	119.90	120.50	107.20	107.10	0.00	454.70	100 %
Erweiterungen von 1972 bis heute								
BGF								
Aussen							0.00	
Innen							0.00	
Angerechnete BGF-Erweiterung (Innen x 0.5)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0 %
BNF								
Aussen							0.00	
Innen							0.00	
Angerechnete BNF-Erweiterung (Innen x 0.5)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0 %
Aktuelle (verbleibende) Erweiterungsmöglichkeiten							136.41	30.0 %
Aktuelles Vorhaben								
Abbruch BGF								
Aussen							0.00	
Innen							0.00	
Angerechneter BGF-Abbruch (Innen x 0.5)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Abbruch BNF								
Aussen							0.00	
Innen							0.00	
Angerechneter BNF-Abbruch (Innen x 0.5)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Abbruch Gesamt (BGF+BNF)							0.00	0.0 %
neue BGF								
Aussen							0.00	
Innen							0.00	
Angerechnete BGF-Erweiterung (ohne Abbruch)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0 %
Alle BGF-Erweiterungen seit 1972 auf BGF bezogen							I.O.	0.0 %
neue BNF								
Aussen	59.00		0.00				59.00	
Innen							0.00	
Angerechnete BNF-Erweiterung (Innen x 0.5)	59.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59.00	13.0 %
Alle BNF-Erweiterungen seit 1972 auf BNF bezogen							I.O.	13.0 %
nur aktuelle Erweiterungen (BGF+BNF)							59.00	13.0 %
Gesamt angerechnete Erweiterungen seit 1972							I.O.	13.0 %

Berechnung
BGF/BNF
(ohne Brunnenhaus)

Geschossflächenberechnung
Sonnenberg 498 | 1. UG

BGF = 75.5m²
BNF = 44.4m²



Geschossflächenberechnung
Sonnenberg 498 | EG

BGF = 116.4m²
BNF = 4.1m²



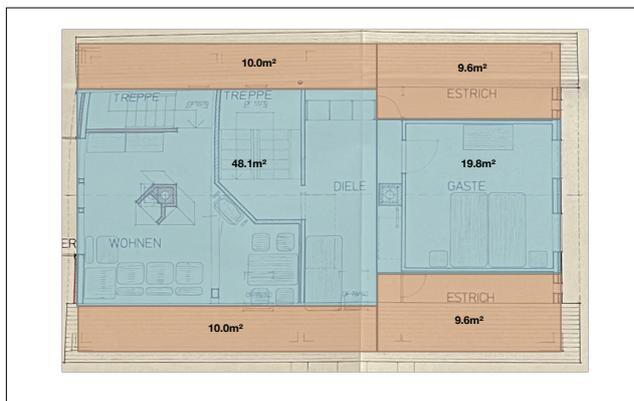
Geschossflächenberechnung
Sonnenberg 498 | 1. OG

BGF = 107.2m²
BNF = 0m²



Geschossflächenberechnung
Sonnenberg 498 | 2. OG

BGF = 67.9m²
BNF = 39.2m²



3.3.1 Erweiterungsflächenbudget

Gemäss Art. 24c [RPG] sind für Bauten ausserhalb der Bauzone 30% der bestehenden Nutzfläche resp. maximal 100m² Erweiterungsfläche möglich. Das untenstehende Erweiterungsflächenbudget zeigt die geplanten Flächen auf:

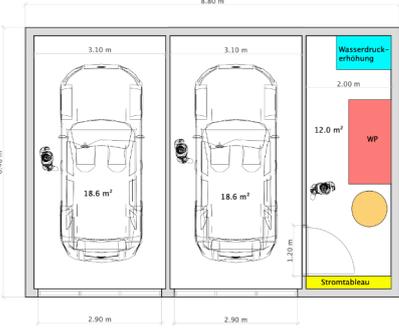
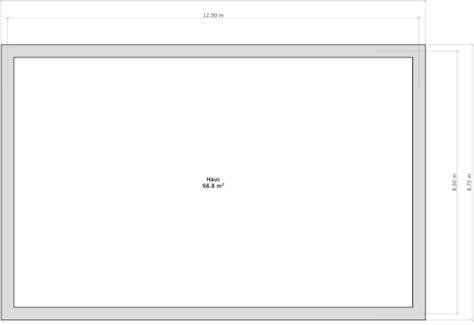
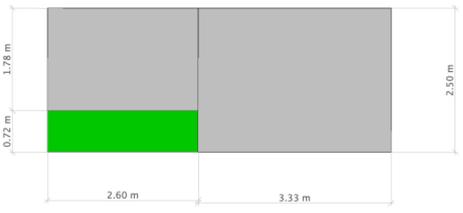
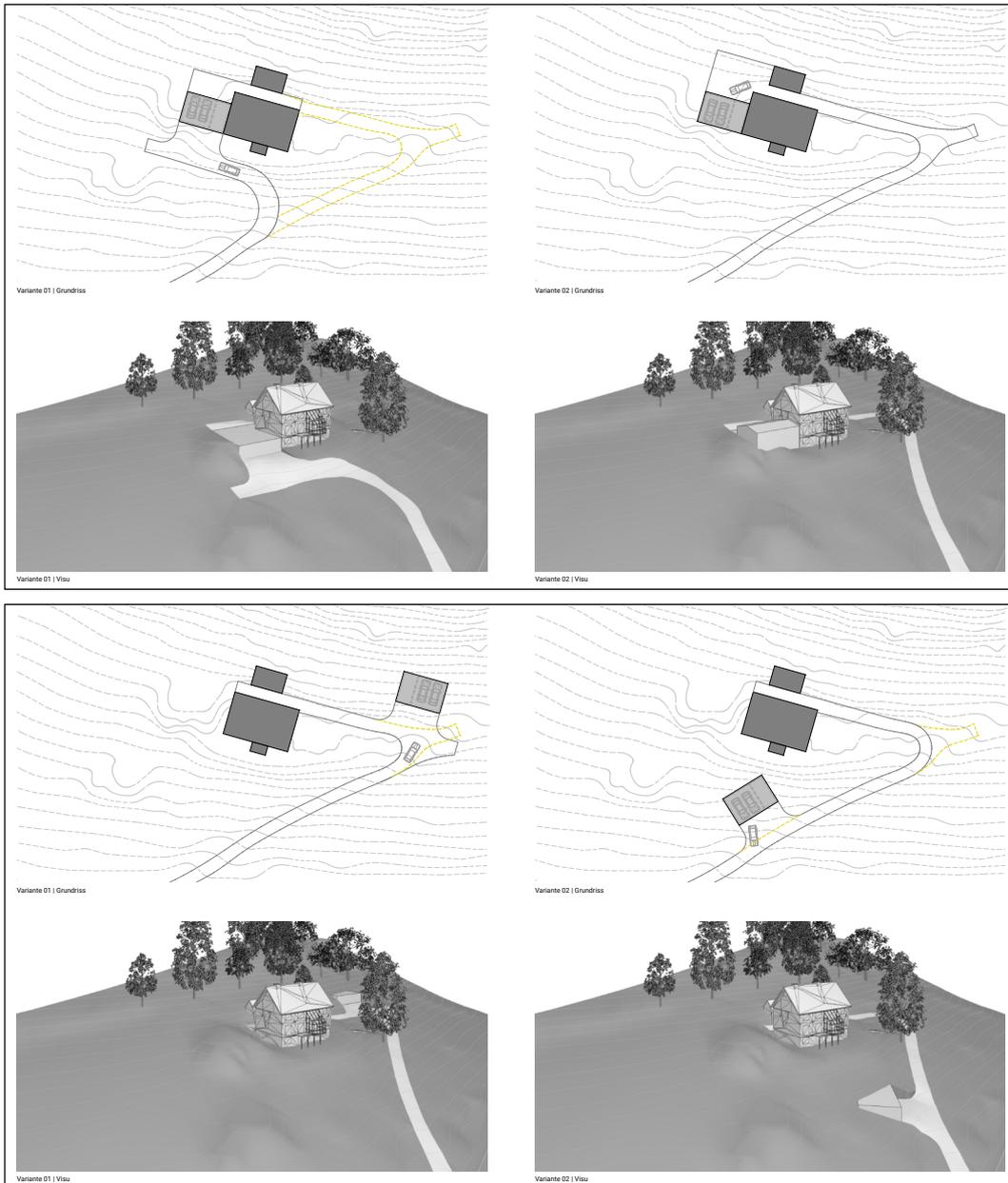
Skizze	Objekt	Fläche m ²
	Garage m. Technikraum	56.20
	Sanierung Gebäudehülle Fassadenaufbau (1/2 Aufbaufläche)	17.28
	Erweiterung Balkonfläche Wohnteil West	1.87
Verfügbare Restfläche		24.65
Summe		100.00

Tabelle:
Erweiterungsflächen-
budget

3.4 4 Grobvarianten für den Garagenstandort

Für die Verfeinerung der bestehenden Varianten, sowie auch neue Variantengenerierung wurde ein Architekt mit Erfahrung bei Bauten ausserhalb der Bauzone hinzugezogen. Nach diversen Gesprächen sind vier Grobvarianten für den Kanton zur Ansicht aufgezeichnet worden.



3.5 Mögliche Streckenführungen für die Zufahrt

3.5.1 Varianten

Für einen Grobüberblick wurden alle bereits angedachten Zufahrtsvarianten in einer Ansicht zusammengefasst.



Übersicht
verschiedener
Streckenführungen für
die Zufahrt

- Variante 1: Rechtsgültige Erschliessung aus dem Quartierplan 1985, der 2005 durch die Gemeinde Heiden aufgehoben wurde. 4m breite Erschliessungsstrasse via den östlichen Teil der oberen Sonnenbergstrasse.
- Variante 2: Vorschlag Erschliessungsstrasse mit 4m Breite via Parzelle 1387
- Variante 3: Vorschlag Zufahrtsstrasse mit 3m Breite von der aktuellen Strassenführung aus vor dem Haus 498 Richtung
- Variante 4: Vorschlag Verlegung Zufahrtsstrasse mit 3m Breite über die Sonnhalde an der Bauzonengrenze entlang bis kurz vor der bestehenden Strassenführung. Anschliessend wieder eine Kurve vor dem Haus 498 Richtung Westen.
- Variante 5: Vorschlag Verlegung Zufahrtsstrasse mit 3m Breite über die Parzelle 1747 direkt westseitig vor dem Haus 498

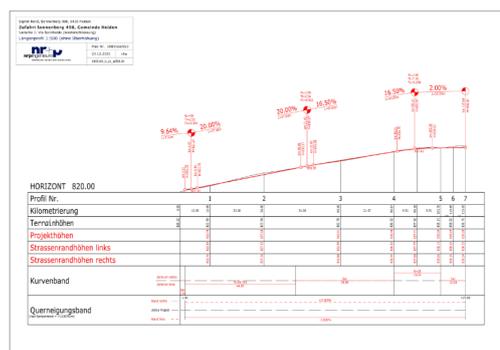
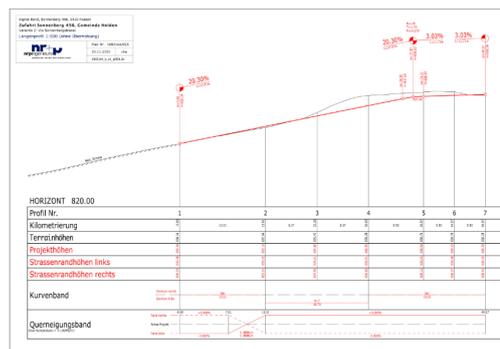
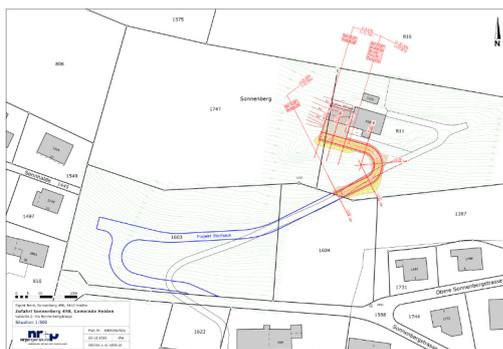
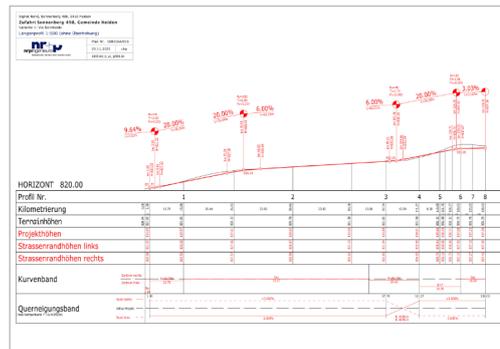
3.5.2 Grobausarbeitung von 3 Streckenführungen

Zusammen mit Starhaus AG, der Besitzerin von Parzelle 1603, wurde die Topologie der beiden Parzellen detailliert ausgemessen und zusammengefügt. Anhand dieser Datenbasis erarbeitete ein Strassenbau-Ingenieurbüro in Absprache mit dem Architekten drei verschiedene grobe Zufahrtsvarianten.



Topologie-Aufnahme
Sonnenberg

Grobstudien Zufahrten

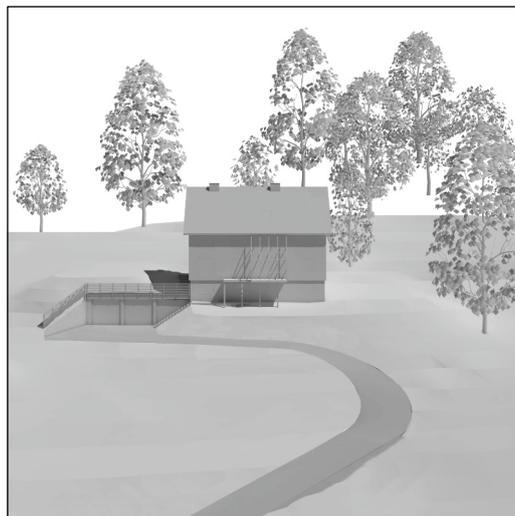
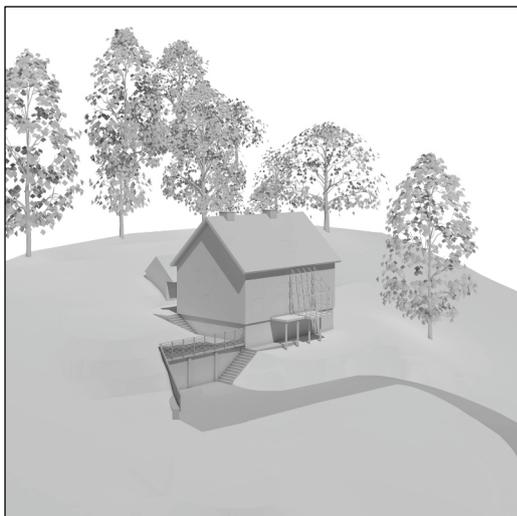
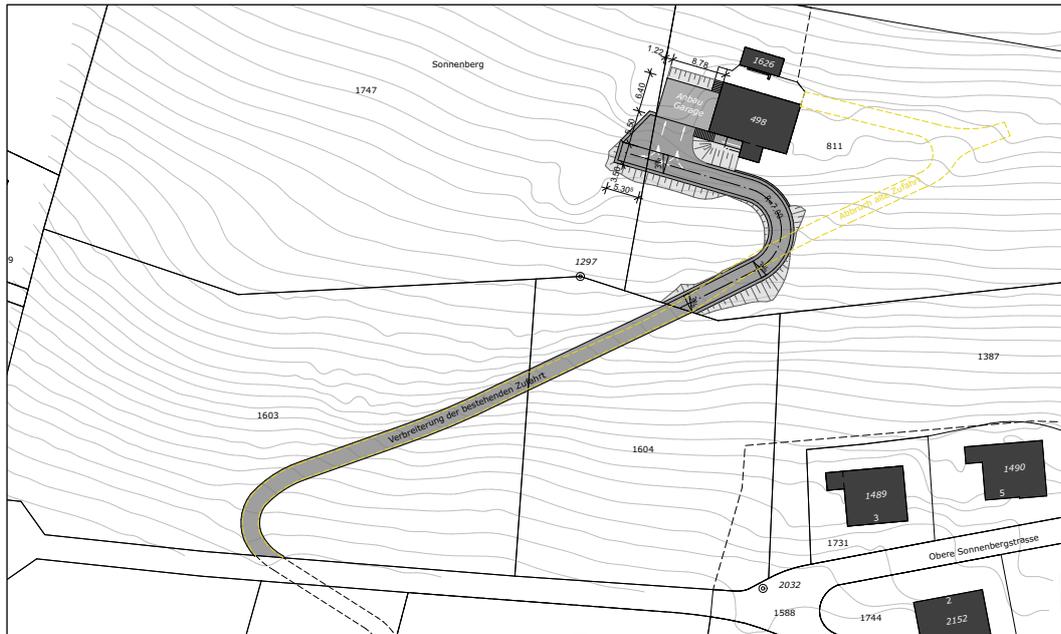


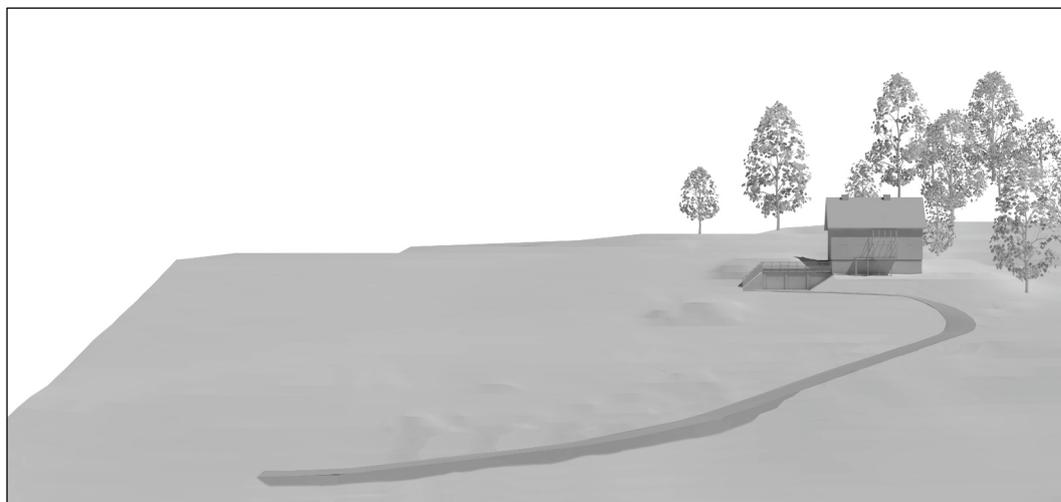
3 verschiedene
Zufahrtsstudien

3.6 2 Detailvarianten Garagierung mit Zufahrt

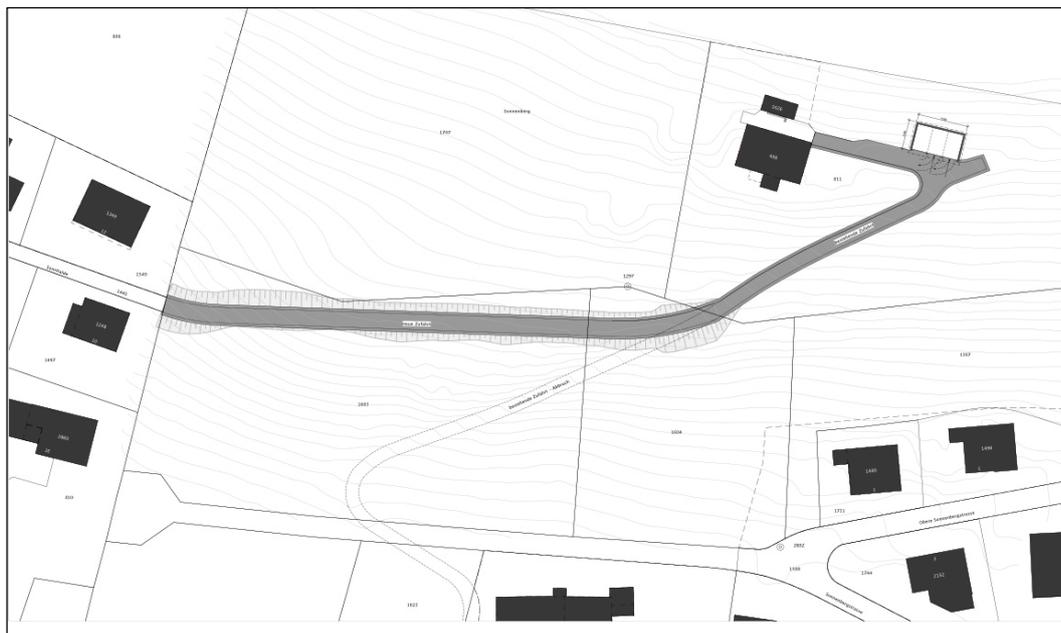
Nach einer weiteren Besprechung mit dem Kanton sind zwei Detailvarianten erarbeitet worden, welche anschliessend in die Interessenabwägung überführt wurden.

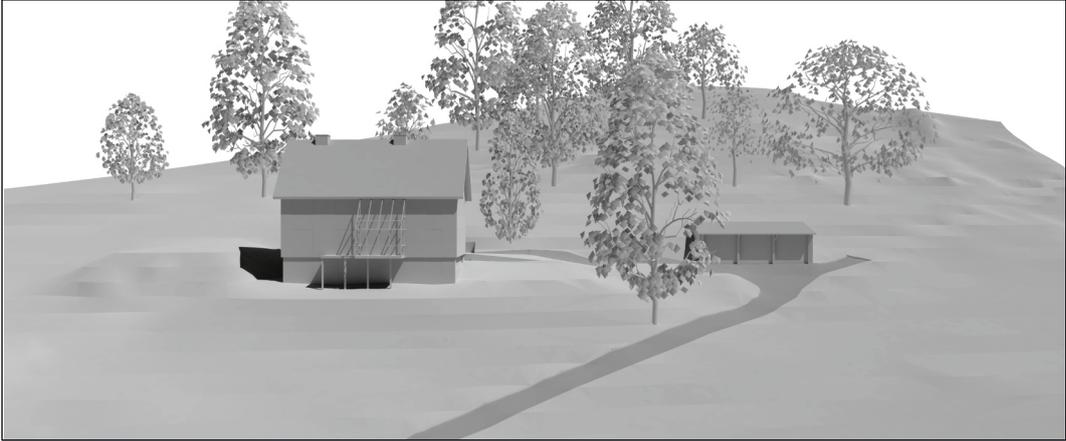
3.6.1 Garage West





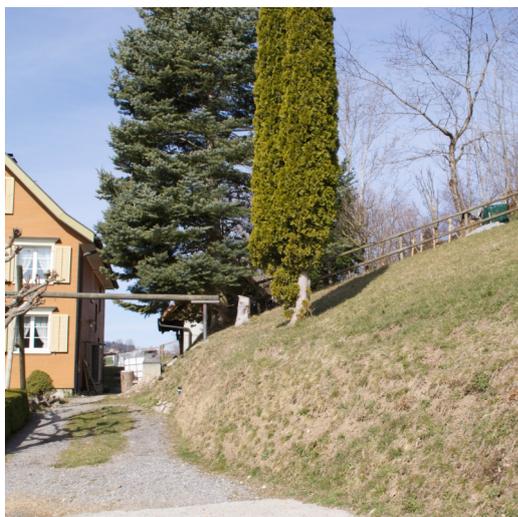
3.6.2 Garage Ost





4 Interessenabwägung

4.1 Variante „Garage Ost“



4.2 Variante „Garage West“



4.3 Abwägung

4.3.1 Zufahrt

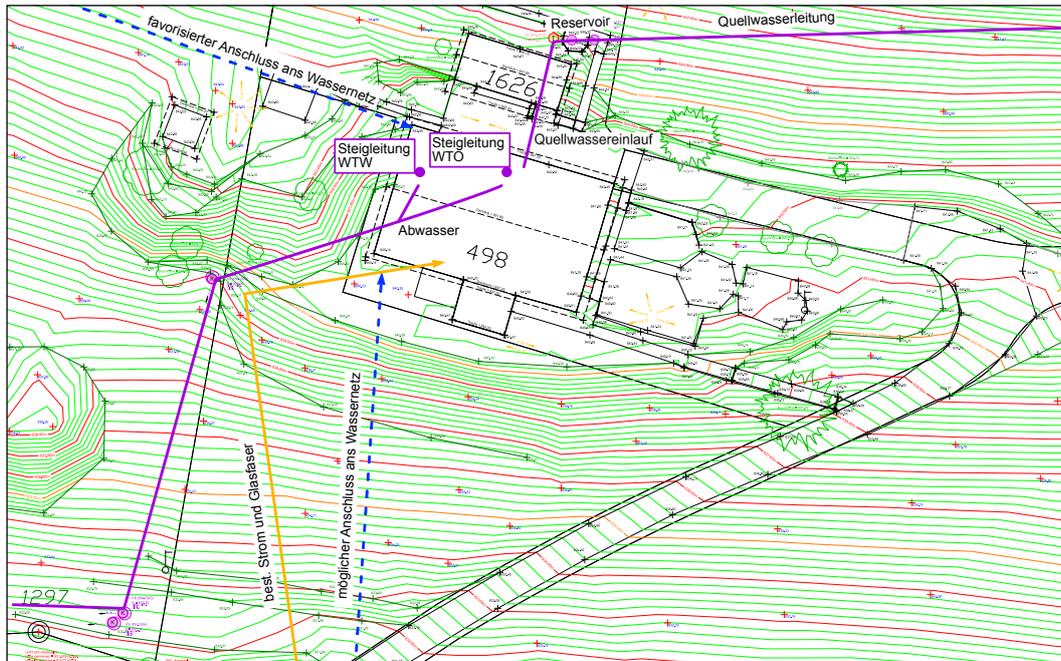


- Variante 1: Aus unserer Sicht die nachhaltigste Zufahrtsvariante, wenn die Siedlungsentwicklung über einen längeren Zeitraum (über 100 Jahre) betrachtet wird. Die verfügbare Siedlungsfläche könnte optimaler ausgenutzt werden und es gibt weniger Parzellen, an denen beidseitig Seiten eine Strasse durchführt. Aufgrund der aktuellen kommunalen Raumplanung sehen wir diese Variante leider nicht als umsetzbar und wird daher nicht weiter verfolgt. Die Rahmenbedingungen für eine spätere Realisierung wären vorhanden. Dies ist auch im Protokoll der Gemeinde vermerkt (s. Anhang).
- Variante 2: Aufgrund der schlechteren Ausnützung der Parzelle 1387 wäre diese Variante die zweitbeste Lösung für eine nachhaltige Erschliessung. Aber auch hier sehen wir keine Möglichkeit auf eine Realisierung aufgrund der aktuellen kommunalen Raumplanung.
- Variante 3: Da diese Zufahrtsvariante denselben Parzellengrenzübergang wie heute aufweist, erachten wir diese Variante als eine akzeptable Lösung. Die Zufahrtslänge würde durch die Verlegung vor dem Gebäude westseitig auch kürzer als heute ausfallen. Terrainveränderungen sind leider nicht komplett zu vermeiden. Diese Veränderungen sollen durch den Rückbau der bestehenden Zufahrt und der Angleichung ans ursprüngliche Terrain kompensiert werden. Ebenfalls wird dann der gut sichtbare Zugang zum Haus nicht mehr benötigt und kann auch rückgebaut werden. Da die Variante 3 in der Höhe weiter unten beginnt, sind die Terrainveränderungen grösser als bei Variante 4.
- Variante 4: Die Ausnutzung der Parzelle 1603 ist mit dieser Variante besser als bei Variante 3. Ansonsten sind die Abwägungskriterien identisch der Variante 3. Weil der Parzellenübergang aber weiter oben stattfindet, sind weniger Terraineingriffe notwendig. Ausserdem muss die FG „Sonnhalde“ dem Vorhaben zustimmen.
- Variante 5: Diese Variante hat den Vorteil, dass die Parzelle 1603 relativ gut ausgenutzt werden kann. Es ist aber fraglich, ob diese Variante aufgrund der aktuellen kommunalen Raumplanung realisierbar wäre. Ebenfalls müssen die Eigentümer der Parzelle 1747, sowie die FG „Sonnhalde“ dem Vorhaben zustimmen.

Es ist auch vorstellbar einen Mix zwischen Variante 3 und Variante 4 auszuarbeiten.

4.3.2 Nutzung der bestehenden Infrastruktur

Die Garage soll an einem sinnvollen Ort zu liegen kommen, wo auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden kann.



Werksleitungen
(bestehend oder
abgeklärt)

Die bestehenden Abwasserleitungen und die Stromleitung wurde 1985 bei einer Grobsanierung neu erstellt. Bereits bei der Grobsanierung, wo das Wohngebäude noch in der Bauzone stand, wurde eine Garage westseitig geplant.

Einen Wasseranschluss ans Gemeindenetz wurde bis heute nicht realisiert. Im Juni 2022 wurde fand eine telefonische Abklärung mit der Wasserversorgung Heiden (Hr. Niederer) statt. Es gibt zwei Anschlussmöglichkeiten: Ein Anschluss über die obere Sonnenbergstrasse, welche aufgrund einer zukünftigen Überbauung nicht zu favorisieren ist, oder ein Anschluss über das Gebiet Freudenberg bei der Liegenschaft 806. Hier käme die Wasserleitung westseitig zum Haus.

Mit einer Garage auf der westlichen Seite kann die bereits verbaute Infrastruktur in vollem Umfang genutzt werden und es müssen nicht noch zusätzliche Leitungen verlegt werden.

Durch das tiefere Niveau der Garage/Technikraum kann die gesamte Wasserversorgung (Zu- und Ablauf) vom selben Ort bedient werden. Mit der Garagenvariante „WEST“ kann das Abwasser in den Technikraum integriert werden ohne eine Pumpe einzusetzen.

4.3.3 Nachhaltige Garagenplatzierung und Zufahrtslösung

Der Quartierplan von 1985 zeigte eine technisch machbare und bewilligte Zufahrtslösung für den oberen Teil des Sonnenberg-Quartiers auf. Da der obere Teil durch die Gemeinde Heiden ausgezont wurde, ist ein zeitnahe Erschliessung nicht absehbar.

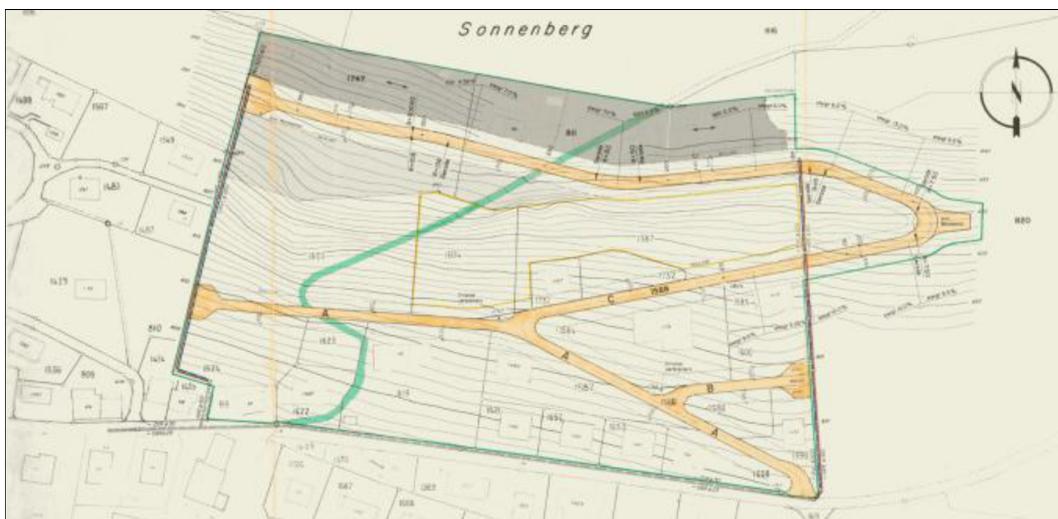
Aus nachhaltiger Sicht darf eine zukünftige Erschliessung nicht ausgeschlossen werden.

Anhand der Topologie und der Tatsache eines bereits 1985 existierenden Quartierplanes ist

eine Grundlage für die zukünftige Erschliessung bereits vorhanden. Ebenfalls verunmöglicht der aktuelle Baulinienplan „Sonnenberg“ von 2019 die 1985 vorgesehene Erschliessung nicht.

Die aktuell darauf aufbauende und nachhaltigste Garagenpositionierung wäre auf der Westseite direkt neben dem Haus. So kann bei einer zukünftigen Erschliessung die Garage weiter genutzt werden und müsste nicht zurückgebaut werden.

Auch für die Zufahrt liegen die Vorteile auf der Hand. Nebst einer Verkürzung der Zufahrt gegenüber der Variante Ost, kann der obere gerade Zufahrtsteil bei einer Erschliessung verbreitert und ausgebaut werden. Es müsste nur ein Rückbau von rund 25m Zufahrtsweg bis zur Parzelle 1603 vorgenommen werden.



4.3.4 Rücksicht auf die Natur und Wildtiere

Als Bewohner eines Wohnhauses am Siedlungsrand (aktuell immer noch im Siedlungsgebiet) sehen wir regelmässig Wildtiere hinter unserem Haus, welche durch die Hecke und dem angrenzenden Wäldchen hervorkommen.

Eine zusätzliche Baute im oberen Bereich wie bei der Variante „OST“ vorgesehen stellt ein neues Hindernis für die Wildtiere dar. Insbesondere Rehe als Fluchttiere könnten über das Dach springen und sich dabei verletzen. Ebenfalls wird den Tieren Weidefläche weggenommen.

Bei der Variante „WEST“ wird die Weidefläche nahe am Waldrand nicht angetastet. Das Garagendach ist eine grüne Wiese, wie dies bis anhin auch der Fall ist. Dadurch, dass sich die Garage näher am Haus befindet, werden sich eher weniger Wildtiere auf dem Garagendach befinden. Ein weiterer Vorteil ist die Tatsache, dass es keine Zufahrt mehr hinter das Haus gibt. So werden die Tiere beim heimkommen in der Nacht nicht aufgeschreckt weil sich die gesamte Mobilitätsbewegung vor dem Haus und vom Terrainniveau weiter unten abspielt.

4.3.5 Berücksichtigung der Mietpartei und Wiesenpächter

Nach Ansicht der aller Hausbewohner und Wiesenpächter ist die Variante „WEST“ zu bevorzugen. Für die Bewohner ist ein besserer Zugang zum Haupteingang ein wichtiges Argument. Ebenfalls kann der bestehende Gartensitzplatz für den westlichen Hausteil

erhalten werden. Und mit dem Abbruch des oberen Teilstückes kann der Wiesenpächter seinen Kühen mehr Weidefläche zur Verfügung stellen.

Bei der Variante „OST“ entsteht ein längerer und abfallender Zugang zum Haupteingang. Der betonierte Weg muss erhalten bleiben, allenfalls etwas verbreitert werden. Der grösste Nachteil ist die Bearbeitung der Wiese hinter Garage. Bereits jetzt ist es für den Wiesenpächter sehr mühsam aufgrund der schmalen Breite diese Fläche gut zu bearbeiten. Mit einem zusätzlichem Gebäude schränkt man im vorderen Teil die Breite zusätzlich ein, was ein Wenden verkompliziert, respektive unmöglich macht.



Verringerung der vorderen Breite infolge Garagenbau.

4.3.6 Landschaftsbild

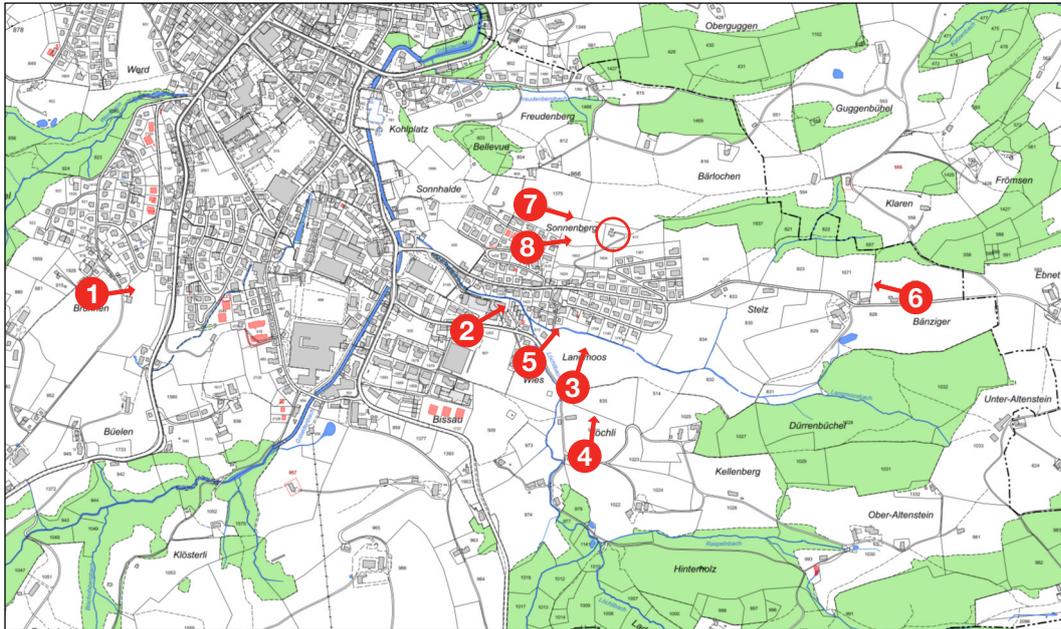
Aufgrund der Auszonung durch die Gemeinde Heiden bestehen erhöhte Anforderungen an das Landschaftsbild. Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben haben wir uns intensiv mit dieser Thematik befasst und haben uns auch externe Unterstützung bei einem Architekten geholt. Anhand des Werdegangs ist ersichtlich, dass wir bezüglich Gestaltung und Dimensionierung schon einiges von unserer Idealvorstellungen abgewichen sind, um die Vereinbarkeit mit dem vom Kanton definierten optimalen Landschaftsbild zu erreichen. Gestaltungstechnisch sind wir sehr offen, die Lösung soll jedoch funktional, nachhaltig und energetisch optimiert sein.

Garagenstandort

Die Garagenvariante „WEST“ versteckt sich mehr im Betrachtungswinkel der Bewohner und Wanderer.

Im Gebiet Langmoos ist sie durch die bereits erbauten Häuser verdeckt. Die geplanten Häuser auf der Parzelle 1603 verdecken die Garage weiter damit sie auch im Gebiet Löchli nicht sichtbar sind. Von der westlichen Seite (Kohlplatz) oder etwas weiter oben (Brunnen-Quartier) ist die Garage durch den Hügel ebenfalls nicht sichtbar. Von der östlichen Seite her (Bänziger, Ebnet) ist die Garage auf den Wanderwegen ebenfalls nicht erkennbar. Er wären wie Stand heute nur die Ostfassade und die Lerche erkennbar - das aktuell dort stehende Auto wäre ebenfalls nicht mehr da.

Auch bei Rundflügen ist kein zusätzliches Gebäude von oben erkennbar sondern ein begrüntes Garagendach.



Aussicht 1 (Aussicht Brunnen)



Aussicht 2 (Turnhalle Wies)



Aussicht 3 (Sitzbank Wanderweg)



Aussicht 4 (Zufahrt Altenstein, Höhe Löchli)



Aussicht 5 (Langlaufloipe)



Aussicht 6 (Wanderweg vom Bänziger her kommend)



Aussicht 7 (Sicht von Wanderweg Bellevue)



Aussicht 8 (Sonnhalde)



Bezüglich Unterflurgaragen in der Landwirtschaftszone sei hier erwähnt, dass im Umkreis von 2km fünf entsprechende Garagentypen gesichtet wurden.

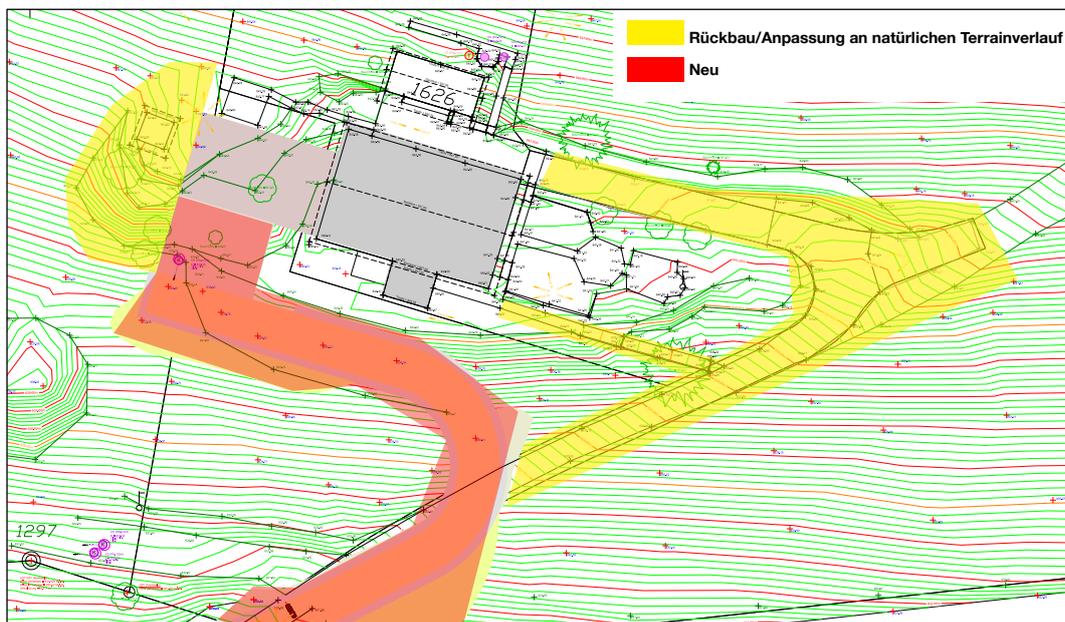




Terraineingriffe / Rückbau

Durch die geplante neue Zufahrtsführung sind Eingriffe ins Terrain nicht zu vermeiden. Es ist uns aber ein Anliegen, diese Eingriffe so klein wie möglich zu halten und die Umsetzung so schonend wie möglich zu planen. Es sollen keine blanken Stützmauern gebaut werden sondern grüne Böschungen, resp. wenn unbedingt notwendig begrünte Steilböschungen. Nach einer Grobanalyse des Strassenbauingenieurs ist dies durchaus machbar.

Dem gegenüber stehen aber auch der Rückbau der bestehenden oberen Zufahrt, der Rückbau des Gehwegs zwischen Lerche und Haus sowie die Anpassung an das natürliche Terrain von der bestehenden Erhöhung westlich (Gartenplatz).



Grobübersicht
Terraineingriffe

4.4 Alternative Möglichkeit im Zuge der Richtplanänderung

Sollten die oben genannten Abwägungen und die damit erreichbare Nachhaltigkeit noch immer nicht mit der von dem Kanton Appenzell Ausserrhoden definierten Baukultur vereinbar sein, gäbe es für die Gemeinde Heiden die Möglichkeit, eine Teileinzonung im kommunalen Richtplan vorzusehen. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren haben wir genutzt, um einen entsprechenden Vorschlag einzureichen. Die Antworten darauf sind noch hängig.

5 Garagenprojekt WEST zur Vorprüfung

Anhand der Interessenabwägung sind wir zum Schluss gekommen, dass das Garagenprojekt unter Berücksichtigung - der Bewohner, der Anwohner, des Wiesenpächters, der Natur sowie der bestehenden Infrastruktur und den zukünftig möglichen Erweiterungsmöglichkeiten - als am nachhaltigsten angesehen wird. Sowohl der Mietpartei wie auch dem Wiesenpächter werden durch diese Variante keine Nachteile entstehen. Aus diesem Grund bitten wir Sie, das Garagenprojekt wohlwollend zu prüfen. Wir sind gerne bereit, allfällige Anpassungen vorzunehmen, damit der Garagenstandort WEST dem vom Kanton AR definierten Landschaftsbild entspricht. Die Plandetails und Beilagen finden Sie separat vor.

6 Fragen

- 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?
- 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?
- 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?
- 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?

- Was ist dem Kanton Appenzell Ausserrhoden wichtiger (nur 1 pro Zeile ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> Energieeffizienz
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> nachhaltiges Bauen
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> Rücksicht auf Wildtiere
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> Rücksicht auf Anwohner, Bewohner und Wiesenpächter

- Was ist der Gemeinde Heiden wichtiger (nur 1 pro Zeile ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> Energieeffizienz
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> nachhaltiges Bauen
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> Rücksicht auf Wildtiere
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> Rücksicht auf Anwohner, Bewohner und Wiesenpächter

7 Anhang I: Protokoll Bau und Planung, Heiden

Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

Datum, Ort: 16.04.2019 , 16:00-17:30 Uhr, Kirchplatz 6, 9410 Heiden

Teilnehmer/innen: Sutter Sibilla, Häderli Hans-Peter, Rohner Daniel, Sigrist René

Entschuldigt: -

Protokollführer/in: Sigrist René

Art: F=Frage | A= Antwort

1 Baulinienplan Sonnenberg 29. Oktober 2015

- Warum sind die Eigentümer vom Grundstück 811 nicht bereits während der Planungsphase vom neuen Baulinienplan kontaktiert worden? Die Aufhebung des Quartierplans und deren Erschliessungsstrasse ist für die Eigentümer 811 ein offensichtlicher Nachteil.

F Sigrist

Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet die Anstösser frühzeitig zu informieren. Dementsprechend wurden alle Anstösser bereits während der Planungsphase schriftlich durch die Gemeinde informiert - also schon vor der Einladung zur öffentlichen Baulinienplanaufgabe. Dies wurde auch beim Baulinienplan „Sonnenberg“ so gehandhabt. Das entsprechende Schreiben ist bei der Gemeinde archiviert.

A Gemeinde

Der ganzheitliche historische Ablauf „Erschliessung Sonnenberg“ ist den anwesenden Personen nicht bis ins Detail bekannt. Frau Sutter ist ab 2013 und Herr Häderli 2015 in das jeweilige Amt eingetreten.

- Warum wurde seitens Gemeinde bei der Baulinienplanung nicht auf ein Erschliessungskonzept zur Parzelle 811 bestanden als Ausgleich für die Aufhebung der östlichen Erschliessungsstrasse? (Anm. Der Planungsbericht hat diese Möglichkeit unter 3.2 Inhalt, Fuss- und Fahrweg aufgeführt.)

F Sigrist

- *Die bestehende Zufahrt bleibt beim aktuellen Bauprojekt erhalten.*
- *Generell werden landwirtschaftliche Zufahrten von Gesetzes wegen auf ein Minimum beschränkt.*
- *Die Bauherrschaft Starhaus hat im unteren Einlenker bereits eine Optimierung eingeplant.*
- *Die Grundeigentümerin ist bezüglich der Strassenführung frei, solange die Gesetze und Normen eingehalten werden.*
- *Änderungswünsche von Anstössern müssen auf dem privatrechtlichen Weg durchgeführt werden.*
- *Die Bestehende Zufahrt darf durch die geplante Strassenführung der Grundeigentümerin nicht verschlechtert werden (gleich oder besser).*

A Gemeinde

- Durch den Wegfall der Erschliessungsstrasse Ost wäre für den Parzellen-Eigentümer 811 nur noch die Anpassung der bestehenden Zufahrtsstrasse durch die beiden Parzellen 1603/1604 eine mögliche Option. Dies gibt den beiden Grundeigentümern eine Monopolstellung bei Verhandlungen. Wie kann die Gemeinde eine faire Regelung garantieren?

F Sigrist

Die Gemeinde kann in derlei Hinsicht nicht unterstützen da es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handelt. Hier ist das Verhandlungsgeschick der Eigentümer ausschlaggebend.

A Gemeinde

Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

2 Raumplanung Gemeinde

- Existiert auf Gemeindeebene ein längerfristiges Raumplanungsszenario (über mehrere Generationen) welches insbesondere die weitere Erschliessung am Siedlungsrand berücksichtigt?

F Sigrist

Die Gemeinde Heiden ist daran die kommunalen Raumplanungsinstrumente zu aktualisieren. Es werden nur Erschliessungsstrassen in den Bauzonen geprüft und aktualisiert. Eine längerfristige Planung von möglichen Erschliessungen am Siedlungsrand ist laut Gesetz nicht durchführbar. Es würden sonst Begehrlichkeiten von angrenzenden Parzellen in der Landwirtschaftszone geweckt.

A Gemeinde

- Welcher Gesetzesartikel lässt dies explizit nicht zu?

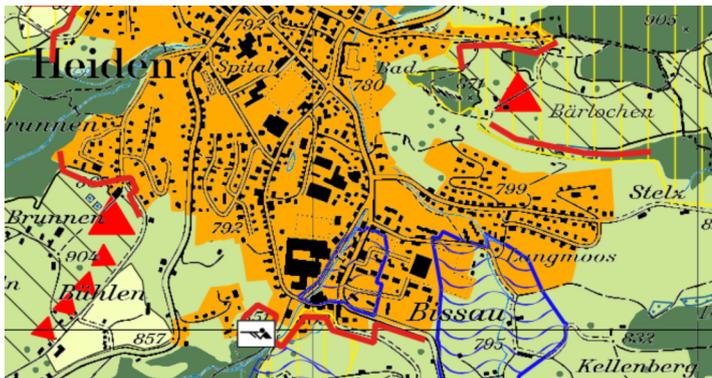
F Sigrist

- Art. 19 Abs. 2 RPG (eidg. Raumplanungsgesetz)
- Art. 57 BauG (kant. Baugesetz)
- Art. 37 Abs. 1 BauG
- Art. 31 und 33 BauG
- Art. 16a RPG
- Rekursentscheid Departement Bau und Volkswirtschaft, 29. Mai 2017 zum Rekurs von Andreas und Sabina Rechsteiner, Baulinienplan Sonnenberg; Aufhebung Quartierplan Sonnenberg; Genehmigung
- Obergerichtsurteil vom 25.10.2018 O4V1723.

A Gemeinde

- Warum kann ein längerfristiges Planungsszenario nicht bis zur Siedlungsbegrenzungslinie des Richtplans durchgeführt werden? Ein solches Szenario würde uns helfen eine vernünftige Zufahrtsvariante zu definieren (Provisorium, Totalausbau, Strassenbeschaffenheit, -breite,...). Die Siedlungszone (orange) ist aktuell wie unten dargestellt definiert. Ich verstehe das so, dass die Siedlungszone zukünftig in alle Richtungen erweitert werden könnte – es sei denn eine Siedlungs-begrenzungslinie behindert die Erweiterung.

F Sigrist



Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

Für zukünftige Siedlungserweiterungen sollten doch kommunale Erschliessungsszenarien bestehen damit bei Überbauungen am jetzigen Siedlungsrand spätere Erschliessungsstrassen nicht verunmöglicht werden. Was für Szenarien sind bei Ihnen in unserem Gebiet gemacht worden?

Massgeblich für die Bauzonenabgrenzung ist der kommunale Richtplan. Bereits der Richtplan aus dem Jahr 2000 sieht im Gebiet eine Begrenzung entlang der heutigen Bauzone vor. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verbietet es, Bauzonengrössen auf einen längeren Planungshorizont als 15 Jahre auszurichten und dies unter der Prämisse der haushälterischen Bodennutzung. Nachdem bereits der aktuelle kantonale Richtplan die Siedlungsgrenze entlang der heutigen Bauzone vorsieht und im kommunalen Richtplan auch keine langfristige Siedlungsentwicklungsrichtung ausgewiesen ist, beurteile ich die Wahrscheinlichkeit als sehr gering, dass die Parzelle 811 längerfristig eingezont werden sollte. Die Gemeinde ist nicht befugt, eine überdimensionierte Erschliessungsplanung an die Aussengrenzen der Siedlung zu machen. Falls aber doch irgendwann in einigen Jahrzehnten, eine Erweiterung der Bauzone im Gebiet Sonnenberg zum Thema würde, gäbe es ja immer noch die Möglichkeit die Erschliessungsstrasse so zu bauen, wie sie im Sondernutzungsplan aus dem Jahr 1985 vorgesehen war.

A S. Sutter

• Was für Minimalanforderungen muss eine Quartierstrasse erfüllen (Breite, Ausweichmöglichkeiten, Steigung, Beschaffenheit,...)? Wo können diese Informationen gefunden werden?

F Sigrist

- *Diese Informationen befinden sich in der SN Norm 640050 „Grundstückzufahrten“. Sie sollen wenn möglich eingehalten werden, sie sind aber nicht zwingend verbindlich.*
- *Als Beispiel wurde die Freudenbergstrasse genannt: 11 Wohnungen, Strassenbreite 3.5m*

A Gemeinde

• Was für zusätzliche Bestimmungen/Anforderungen zum Baugesetz/ Bauverordnung enthält der Baulinienplan Sonnenberg?

F Sigrist

- *Gebäudeabstand zur Strasse beträgt 4m resp. 3m*
- *Der Baulinienplan kennt keine Sonderbauvorschriften. Es gilt die Regelbauweise nach Baugesetzgebung.*

A Gemeinde

Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

3 Baubewilligung/Sanierung/Energiestrategie 2050

- Gibt es für die Gemeinde Heiden auch ein Merkblatt wann eine Bewilligungspflicht besteht und wann nicht?
(Bsp. Gemeinde Reute: [Baubewilligungsverfahren](#))

F Sigris

Früher war ein Merkblatt auf der Gemeindefachseite aufgeschaltet. Aufgrund diverser Änderungen im Baubewilligungsverfahren hat man entschieden dieses Merkblatt nicht mehr zu veröffentlichen.

*Zuständig für Baugesuche in der Gemeinde: Daniel Rohner
Zuständig für Abklärungen in der Landwirtschaftszone: Marcel Graf*

A Gemeinde

- Wie läuft ein Baubewilligungs-Verfahren ab (Dauer, Kosten)?

F Sigris

- Klärung des Anliegens mit Marcel Graf (für Umbauten ausserhalb Bauzone)
- Beschrieb mit Skizzen, Fotos, ...
- Einreichung Baugesuch an Daniel Rohner
- Die Gemeinde legt das Baugesuch öffentlich auf und schreibt die Anstösser an.
- Dauer: ca. 2 Mt. sofern alle Unterlagen vorhanden sind, keine Sonderabklärungen getroffen werden müssen und keine Rechtsverfahren (Einsprachen) geführt werden müssen.
- Kosten: Hängt von der Bausumme ab. Das aktuelle Gebührenreglement wurde am 29.04.2019 per Email an R. Sigris gesendet.

A Gemeinde

- Sind Sanierungs- und andere Massnahmen (z.B. Anschluss ans Gemeindefachwasser-Netz) in Bezug auf die Energiestrategie 2050 von der Gemeinde Heiden auch bei Bauten in der Landwirtschaftszone erwünscht?

F Sigris

Energiesanierungen sind grundsätzlich erlaubt. In der Landwirtschaftszone gelten aber auch deren zusätzlichen Regeln (Gestaltung, Baumaterialien,...). Eine vorrangige Klärung mit Marcel Graf ist empfehlenswert.

A Gemeinde

4 Sonstiges

- An wen soll sich die Gemeinde im weiteren Verfahren wenden?

F Gemeinde

Für rechtliche Angelegenheiten ist die Korrespondenz mit lic. iur. Werner Rechsteiner weiterzuführen. Eine entsprechende Mitteilung erhielten Sie per Einschreiben am 12. März 2019. Bevor wir nicht mit allen Parteien gesprochen haben und uns ein Bild vom gesamten Verfahren gemacht haben soll es wie gewohnt weiterlaufen.

A Sigris

Für konstruktive Vorschläge und Gespräche dürfen Sie aber gerne persönlich auf uns zukommen.

- In den Handänderungen wird nur der Name Patrizia Sigris erwähnt. Wie sehen die Eigentumsverhältnisse aus?

F Rohner

Vielleicht war etwas bei der Übermittlung schief gelaufen. Anhand der Daten auf dem Geoportal ist ersichtlich, dass beide Personen je hälftig Miteigentümer sind.

A Sigris

8 Anhang II: Grundrisskizze Garage

