

Gemeindeverwaltung
Kommission Planung und Baubewilligung
Rathaus
Kirchplatz 6
9410 Heiden

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

Protokoll Augenschein vom 25. Oktober 2023

Baugesuch: 2023-0010 / BKD-Nr. 2023-0135:
Starhaus AG, Eisenbahnstrasse 41, 9400 Rorschach

Bauvorhaben: Verlängerung Sonnenbergstrasse West
Anpassung Liegenschaftszufahrt Parzelle Nr. 811

Standort: Sonnenbergstrasse, Parzellen-Nrn. 1603, 1604, 819, 1623, 1624, 1588

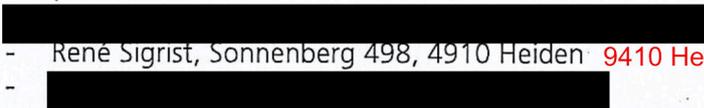
Zeit: 15.15 – 16.00

Teilnehmer: Gemeinde:
- Hans Peter Häderli, Präsident Kommission Planung und Baubewilligung
- Kurt Steiner, Rechtsanwalt, Berater der Kommission Planung und Baubewilligung

Bauherrschaft:



Einsprecher:



- René Sigrüst, Sonnenberg 498, 4910 Heiden 9410 Heiden



Seitens der Vertretung der Kommission Planung und Baubewilligung wird der Augenschein eröffnet. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Augenschein der unmittelbaren Wahrnehmung von Tatsachen durch die Kommission Planung und Baubewilligung zum besseren Verständnis des Sachverhalts dient. Die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten sollen sich deshalb an dieser Zielsetzung orientieren und nicht einfach Wiederholungen oder Zusammenfassungen der Rechtsschriften und Akten enthalten. Insbesondere ist der Augenschein keine mündliche Verhandlung, weshalb keine Plädoyers mit rechtlichen Ausführungen erwartet werden. Der Augenschein dient auch der Gewährung des rechtlichen Gehörs.

Der Ablauf des Augenscheins erfolgt folgendermassen: Zunächst erhält die Einsprecherschaft das Wort, dann die Bauherrschaft, anschliessend wird die Augenscheinverhandlung unterbrochen, um eine Einigung anzustreben. Abschliessend erhält jede Partei die Möglichkeit zu einem Schlussvotum.

Die Parteien sind mit dem Ablauf einverstanden.

Die Einsprecher sind damit einverstanden, dass der Augenschein gleichzeitig auch für die Einsprache [REDACTED] abgehalten wird.

RA [REDACTED] hält unter Verweis auf die schriftlichen Eingaben fest, dass seines Wissens bis dato keine Stellungnahme der Bauherrschaft vorliege. Seitens der Einsprecherschaft sei im Nachgang zum Verfahren betreffend Baulinie davon ausgegangen, dass ein anderes Projekt mit einer adäquaten Lösung für die Situation der Einsprecher präsentiert werde. Bereits im Verfahren betreffend Baulinie sei darauf hingewiesen worden, dass eine Lösung nur dann adäquat sei, wenn die Erschliessungssituation der Liegenschaften der Einsprecher gelöst werde.

Es müsse festgestellt werden, dass mit dem Projekt und dem vorgesehenen Provisorium keine Verbesserung der bestehenden Zufahrt erfolge. Im Gegenteil, die Erschliessungssituation werde verschlechtert, weil das Provisorium ein Verkehren mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht zulasse, insbesondere Einmündung in die neu zu erstellende Verlängerung der Sonnenbergstrasse.

Die Einsprecher seien nach wie vor der Auffassung, dass eine ~~sachgerechte~~ ^{nachhaltige} Erschliessung über die Liegenschaft Züst bzw. der Bau- und Verwaltungs AG oder via Sonnhaldenstrasse erfolgen müsse.*

Sonnhalde (Sonnhaldenstrasse gibt es nicht)

René Sigrüst ergänzt, dass die Anliegen der Einsprecher bei der Gemeinde kein Gehör gefunden hätten und dass Besprechungen erst auf eine ~~Rechtsverweigerungsbeschwerde~~ ^{Aufsichtsbeschwerde} stattgefunden hätten.

[REDACTED] ergänzt, dass seit rund 40 Jahren um eine adäquate Erschliessung gerungen werde. Es werde der Antrag auf eine ergänzende Einzonung auf Parzelle Nr. 811 im Umfange von ca. 2'300 m² gestellt.

[REDACTED] erklärt das Projekt anhand der Visiere und hält fest, dass sich aus dem Längenprofil ergebe, dass im Einmündungsbereich im bestehenden Zugang zu den Liegenschaften der Einsprecher und der neuen Strasse eine Erhöhung um ca. 18 cm erfolge, damit ein Halten und Anfahren möglich sei und die Sichtverhältnisse verbessert würden. Die bestehende Steilheit der Zufahrt zu den Liegenschaften der Einsprecher werde nicht erhöht (sh. Foto 1).

Zu erwähnen ist: Die Steigung erhöht sich auf 25% unterhalb der geplanten Strassenerweiterung (Plan-Nr. 2010.223-27)

[REDACTED] ergänzt, dass das jetzige Strassenprojekt Folge davon sei, dass insbesondere Einsprecher Sigrüst eine Erschliessung über die Sonnhaldenstrasse abgelehnt habe, weil der Umweg nicht zumutbar sei.**

* Die Erschliessung über die Sonnhalde muss uns durch die Gemeinde/Bauherrschaft auferlegt werden weil es unserer Ansicht nach nicht sein kann, einem benachbarten Quartier Mehrverkehr aufzubürden wegen fehlender Planungsweitsicht im Quartier Sonnenberg. Ausserdem wurde bei einem zuvor geführten Gespräch mit der Pächterpartei die Zufahrt über die Sonnhalde als kritisch und nicht wünschenswert beurteilt.

** Hier liegt ein Missverständnis vor. Im Protokoll vom 6.3.2023 wurde unter Pkt. 3 auf die Erschliessung über die Sonnenbergstrasse eingegangen und dass dies für uns eine "gangbare Lösung" wäre. Ebenfalls ist im Protokoll die Wohnsituation unserer Liegenschaft mit zwei Wohnparteien (Pkt. 5) aufgeführt. Das Protokoll ist unter <https://sonnenberg-heiden.ch/chronik/#20230306> einsehbar. Generell können wir einer Verschiebung/Änderung der bestehenden Zufahrt nur zustimmen, wenn die Zufahrt/Infrastruktur bis zu unserer Liegenschaft als Ganzes eine Verbesserung erfährt (->Ganzjahreszufahrt mit Garage).



Das jetzt präsentierte Strassenprojekt halte sich an den rechtskräftigen Baulinienplan. Entscheidend sei, dass die Grunderschliessungsstrasse erstellt werde und der davon wegführende Zugang zu den Liegenschaften der Einsprecher je nach Bauvorhaben modifiziert werden könne, weshalb ein Provisorium sachgerecht sei. ***

RA [REDACTED] weist darauf hin, dass die Visiere offensichtlich nicht stimmen.

[REDACTED] ergänzt durch Hinweis auf Profil 13 im Situationsplan die provisorische Erschliessung ab der neuen Strasse zu den Liegenschaften der Einsprecher. Die bestehende Steigerung von rund 22% werde nicht überschritten (sh. Foto 2 und 3).

Auf Seiten der [REDACTED] wird darauf hingewiesen, dass das Provisorium nur ein Parkplatz vorsehe, während mindestens zwei Parkplätze benötigt würden.

[REDACTED] hält fest, dass das Provisorium eine Verbesserung bringe, weil die Zufahrt weniger steil sei. Ganz grundsätzlich würde die Erschliessungssituation der Liegenschaften der Einsprecher verbessert.

Die Parteien diskutieren mögliche Vergleichsansätze und erzielen während des Augenscheines keine Einigung.

Auf Schlussvoten wird verzichtet.

Die Verfahrensleitung schliesst den Augenschein und weist darauf hin, dass das Protokoll unter Fristansetzung den Parteien zugestellt wird, Ergänzungen und/oder Korrekturen vorzunehmen.

Der Augenschein wird um 15.00 Uhr geschlossen.

16.00 Uhr, wie zu Protokollbeginn geschrieben

Für das Protokoll

Hans Peter Häderli

Präsident Kommission Planung und Baubewilligung

*** Eine Verschlechterung der bestehenden Zufahrtsverhältnisse (kein Durchkommen für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Anhänger im unteren Kurvenbereich) unter dem Deckmantel eines Provisoriums erzwingen zu wollen erachten wir nicht als nachhaltig. Zumal auch keine Informationen vorliegen bis wann das Provisorium dauert und wie die Erschliessung abschliessend ausgestaltet wird.

Beilage:

Foto 1, 2 und 3

Protokoll mit Beilage geht an:

Einsprecher: Rechtsanwalt [REDACTED]

Bauherrschaft

Departement Bau und Volkswirtschaft, Baukoordinationsdienst

Akten

Beilage

Foto 1



Foto 2



Foto 3

