



Baugesuch

B1

Das vollständige Gesuch ist in **mindestens dreifacher Ausfertigung** und zusätzlich in **elektronischer Form** bei der **Standortgemeinde** einzureichen.

Gemeinde _____
Eingangsdatum _____
BG-Nummer _____

Gesuchsart
☐ Bau- / Anlagengesuch
☐ Bauermittlungsgesuch

1. Allgemeine Angaben

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name / Firma _____ Telefon _____
Strasse und Nr. _____ Mobile _____
PLZ und Ort _____ E-Mail _____

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Gesuchsteller/in identisch)

Name / Firma _____ Telefon _____
Strasse und Nr. _____ Mobile _____
PLZ und Ort _____ E-Mail _____

Projektverfasser / Installationsfirma (sofern nicht mit Gesuchsteller/in identisch)

Name / Firma _____ Telefon _____
Strasse und Nr. _____ Mobile _____
PLZ und Ort _____ E-Mail _____

- ☐ Separate Rechnungsadresse (bitte ankreuzen und unter Punkt 7 angeben); ohne anderslautende Angaben wird die Bauherrschaft als Gebührenadressat aufgeführt
☐ Vollmachterteilung (bitte ankreuzen und **Zusatzformular B2** oder eine separate Vollmacht beilegen)

2. Angaben zum Bauvorhaben

Lage des Bauvorhabens

Strasse / Weiler _____ Haus Nr. _____
Parz. Nr. _____ Assek. Nr. _____
Grundstücksfläche _____ Koordinaten _____

Art des Bauvorhabens

- ☐ Neubau ☐ Wiederaufbau ☐ Anbau / Erweiterung ☐ Umbau / Sanierung
☐ Abbruch / Rückbau ☐ Nutzungsänderung ☐ andere
☐ Projektänderung zum Baugesuch Nr. _____ vom _____

Bezeichnung und Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

3. Visierung

☐ Das Vorhaben wird ausgesteckt ab _____ ☐ Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt

4. Angaben zur Bauausführung

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: ☐ Massivbau ☐ Holzbau
☐ andere _____

	Kellergeschoss	Erdgeschoss	Obergeschosse / Dachgeschoss
Aussenwände			
Zwischenwände			
Decken			
Befensterung			
Bedachung			
Dachneigung			

Ausführungs- und Befestigungsart bei Strassen, Wegen und Plätzen: _____

Entwässerungsart: _____

Anzahl Geschosse: _____

Anzahl Wohnungen: bestehend _____ projiziert _____ total _____

Autoabstellplätze (bei grösseren Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate Parkplatzberechnung beizulegen)

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher
Bestehende Parkplätze					
Projektierte Parkplätze					
Insgesamt					

Kinderspielplätze

Kinderspielplatz vorhanden ☐ ja ☐ nein Fläche _____ m²

Kinderspielplatz vorgesehen ☐ ja ☐ nein Fläche _____ m²

Voraussichtliche Baukosten

Gesamtkosten ca. Fr. 

Bei Umbauten: Umbaukosten und geschätzter Gebäudemehrwert ca. Fr. 

Davon Umgebungskosten ca. Fr. 

5. Technische Angaben / Umgebung

Bitte zutreffende Aspekte ankreuzen. Die nachfolgende Liste umfasst nur die geläufigsten Besonderheiten mit den erforderlichen zusätzlichen Unterlagen. Die Nach- bzw. Einforderung weiterer Angaben / Unterlagen, auch für Nebenbewilligungen, bleibt vorbehalten.

		Spezialformulare
Nutzungszone	☐ innerhalb Bauzone ☐ ausserhalb Bauzone	→ Formular B10
Energie	Energienachweispflicht (gemäss Art. 8 kEnG sowie Art. 2b kEnV) Nachweispflicht gegeben ☐ ja ☐ nein Energiedossier liegt bei ☐ ja ☐ nein (vor Baubeginn einzureichen) Nachweis nach Minergie ☐ (mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Energienachweis genehmigt ist)	→ Energiedossier EN-AR (plus notwendige Zusatzformulare EN-101 bis EN-141)

		Spezialformulare
Energie	Wärmeerzeugung Bisher: ☐ Öl ☐ Gas ☐ Elektro ☐ Holz ☐ Fernwärme ☐ Wärmepumpe ☐ keine Veränderung der Wärmeerzeugung Neu: ☐ Öl ☐ Gas ☐ Elektro ☐ Holz ☐ Fernwärme ☐ Wärmepumpe Tankanlage Bisher: ☐ Öl (< 4'000 l Inhalt) ☐ Öl (> 4'000 l Inhalt) ☐ Flüssiggas ☐ keine Veränderung an der Tankanlage Neu: ☐ Öl (< 4'000 l Inhalt) ☐ Öl (> 4'000 l Inhalt) ☐ Flüssiggas	→ Formular B50 oder B60 → Formular B50
Trinkwasser	☐ Öffentliche Wasserversorgung (Normalfall) ☐ Private Quelle	→ Anschlussgesuch Trinkwasser (Gemeinde)
Regenabwasser	☐ Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Regenabwasser (Veränderung von Gebäude- und Umgebungsflächen mit Regenabwasseranfall: Flächenvergrößerung/-verminderung; Ableitung von Regenabwasser; andere Befestigungsart; Retention, u. a.)	→ Formular B20 → Formular Dimensionierung von Retentionsanlagen
Schmutzabwasser	☐ Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Schmutzabwasser (Neubauten; abwassertechnische Sanierung bestehender Bauten; Veränderung durch bewohnbare An-/Nebentbauten; Veränderungen von abwasserrelevanten Produktionsanlagen)	→ Formular B20
Gewässer	☐ Im Gewässerabstandsbereich von 6 m gegenüber offenem oder eingedoltem Gewässer ☐ Raumbedarf / Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung betroffen ☐ Bauliche Veränderungen eines Gewässers (Materialentnahme, Einleitung, Bachquerung usw.)	
Grundwasser	☐ Grundwasserschutzzone: ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ provisorisch ☐ Grundwasserschutzareal ☐ Gewässerschutzbereich Ao/Au ☐ Pumpversuche ☐ Einbauten ins Grundwasser ☐ Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung (Au)	
Erdsonden	☐ Erdsonden ☐ Sondierung / Sondierbohrung	→ Formular B60 oder B61
Boden	☐ Terrainveränderungen ☐ gewachsener Boden betroffen	→ Bodenschutzkonzept
Altlasten	☐ Altlastenbelasteter Standort	
Radon	☐ Naturbodenkeller ☐ Erdberührende Räume mit Personenaufenthalt > 15 Stunden/Woche	
Erschliessung	☐ Nationalstrasse N25 ☐ Kantonsstrasse ☐ Gemeindestrasse ☐ Privatstrasse	
Wanderwege	☐ Eingriff ins Wanderwegnetz (z. B. Belagsänderung, dauerhafte oder temporäre Unterbrechung usw.)	→ Mitbericht VAW
Schutzraumbau	☐ Neubau von ständig bewohnten Gebäuden (Wohnhaus, Spital, Heim)	→ Formular B70 oder B71
Lärm	☐ Im Nahbereich von Kantonsstrassen, Bahnlinie, Schiessanlage, lärmiger Betrieb/Anlage	
Wald	☐ Waldabstand < 20 m ☐ Baute im Wald ☐ Rodung erforderlich	→ Formular Rodungsgesuch (nur bei Rodungen)
Natur- und Heimatschutz	☐ Landschaftsschutzzone ☐ Naturschutzzone ☐ Häusergruppe / Weiler ☐ Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung ☐ Ortsbildschutzzone der Gemeinde ☐ Naturobjekt ☐ Kulturobjekt betroffen / in Umgebung ☐ Wildruhezone „Südliches Appenzeller Hinterland“	
Neophyten	☐ Neophytenstandort betroffen (invasive gebietsfremde Pflanzen)	
Gewerbe/Industrie	☐ Gewerbe- / Industriebaute, Fachmärkte, Verwaltungs- / Dienstleistungsgebäude	→ Formular B40
Landwirtschaft	☐ Vollerwerbsbetrieb ☐ Nebenerwerbsbetrieb ☐ Freizeitlandwirtschaft	→ Formular B30/B31
Gravitative Naturgefahren	☐ Naturgefahren gemäss Gefahrenkarte / Zonenplan Gefahren betroffen (innerhalb Bauzone) ☐ Bagatellfall gemäss Leitfaden Objektschutznachweis → Formular B15 nicht erforderlich ☐ Naturgefahren gemäss Gefahrenhinweiskarte betroffen (ausserhalb Bauzone) ☐ Bagatellfall gemäss Leitfaden Objektschutznachweis → Formular B15 nicht erforderlich	→ Formular B15 → Formular B15

6. Beilagen zum Baugesuch

Allgemeine Unterlagen und Formulare

- ☐ Baubeschrieb (in Ergänzung zu den Plänen, falls erforderlich)
- ☐ Nachweis Einhaltung Ausnützungsziffer / Baumassenziffer
- ☐ Fotodokumentation (bei Bedarf bzw. auf Verlangen der Behörde)
- ☐ Untersuchungsbericht Gefahrenstoffe (bei Abbruch)
- ☐ Energienachweis
- ☐ Formular Dimensionierung von Retentionsanlagen
- ☐ Formular Lärmschutznachweis
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____

Zusatzformulare

- ☐ Formular B2 (Vollmacht)
- ☐ Formular B5 (Solaranlagen)
- ☐ Formular B10 (Bauen ausserhalb Bauzonen)
- ☐ Formular B15 (Objektschutznachweis Naturgefahren)
- ☐ Formular B20 (Liegenschaftsentwässerung)
- ☐ Formular B30/B31 (Landwirtschaft / Zusatzblatt Tierbestand)
- ☐ Formular B40 (Gewerbe und Industrie)
- ☐ Formular B50 (Feuerungs- und Brennstoffanlagen)
- ☐ Formular B60/B61 (Wärmepumpen / Grundwasser)
- ☐ Formular B70/B71 (Dispensation oder Genehmigung Schutzraumbau)
- ☐ Formular B80 (Entsorgungskonzept)

Planunterlagen (Farbgebung gemäss Art. 47 Abs. 6 BauV)

Anzahl	Bezeichnung	Plan-Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
	Situationsplan				Zu erstellen auf Fotokopie des gültigen Grundbuchplanes (bei Vorhaben im ordentlichen Verfahren beglaubigte Kopie); daraus ersichtlich: Lage des Grundstücks, Lage/Masse des Vorhabens, Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen.
	Grundrissplan				Alle Geschosse ersichtlich (M 1:100), unter Angabe der technischen Anlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptausmassen.
	Umgebungsplan				Darstellung der Umgebungsgestaltung einschliesslich Terrainveränderungen, Mauern, Parkplätze, Wege, Spielplätze, Freizeit- und Gartenanlagen usw. Der Plan hat sich auf das ganze Grundstück zu beziehen.
	Schnitt- und Fassadenpläne				Inkl. Angaben der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes (M 1:100). In Ortsbildschutzzonen zusätzlich Fassaden der Nachbargrundstücke abbilden (bei Bedarf bzw. auf Verlangen).
	Kanalisations- / Entwässerungsplan				Bei Neuanschluss / Veränderung eines bestehenden Anschlusses (Schmut- oder Meteorwasser) sowie bei alternativer Abwasserentsorgungsart einzureichen.

7. Bemerkungen / Hinweise der Bauherrschaft

8. Unterschriften

Die Unterzeichnenden bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Angaben.

Ort und Datum

Unterschrift Bauherrschaft oder
bevollmächtigte Person

Unterschrift Grundeigentümer/in

Unterschrift
Projektverfasser/in

Sefar, Radix – Umbau und Erweiterung Projektbeschreibung zum Baugesuch

06.11.2025



Bauherrschaft: Sefar AG
Hinterbissastrasse 12
9410 Heiden

Projektverfasser: Bollhalder Walser Architektur AG
Feldlistrasse 31a
9000 St.Gallen

Ausgangslage

Im Rahmen des Projekts Sefar, Radix - Umbau und Erweiterung der Firma Sefar AG werden alle vier bestehenden Schweizer Standorte am heutigen Standort H1 (Hinterbissastrasse 25, 9410 Heiden) zusammengeführt.

Grundkonzept

Das Projekt Radix besteht aus unterschiedlichen Teilprojekten:

1. Neubau («Nordbau», Gebäudeteile NB und VN) im nördlichen Projektperimeter im Bereich des heutigen Sportplatzes als Erweiterung der bestehenden Gesamtanlage, inkl. neue Tiefgarage.
2. Sanierung und Umbau bei laufendem Betrieb («Mittelbau», Gebäudeteile MB und VS3M), der Produktionsteil FS2 Veredelung bleibt während der gesamten Bauzeit in Betrieb.
3. Totalsanierung der restlichen Bestandsgebäude (Gebäudeteile SB, VSW und WB), Rückbau auf Rohbau 1 und neuer Ausbau.
4. Abbruch des alten Werkstattgebäudes ganz im Süden des Areals, stattdessen Erstellung eines neuen Aussenbereichs mit Park

Ziel der Zusammenführung sind optimierte Prozessabläufe der gesamten Produktionskette, effizientere Transportwege und Nutzung von technischen und betrieblichen Synergien.

Der Standort Heiden 1 weist heute rund 20 verschiedene Geschossebenen auf. Dies ist eine Folge der geneigten Grundstücke und einer Planung, bei der seit 1958 in sechs Etappen zumeist kurzfristige Bedürfnisse priorisiert wurden. Diese Situation wird im vorliegenden Projekt bestmöglich bereinigt. Der neue Sefar-Gebäudekomplex soll funktionieren wie eine effiziente Maschine.

Betriebsablauf

- | | |
|-----|---|
| FS1 | Von der bestehenden Anlieferung auf dem Niveau 1 werden die Garne über den «Verbindungsbau Nord» ins Garnlager im Neubau («Nordbau») gebracht. Nebenan ist das Vorwerk mit allen Teilfunktionen. Die eingezogenen Ketten werden über zwei Warenlifte ins Niveau 2, dem Hauptgeschoss der Produktion, hochgefahren, welches mit 200 Webmaschinen bestückt wird. Das Rohgewebe wird nebenan geprüft und zwischengelagert. |
| FS2 | Von dort aus werden die Batchstationen beliefert. Vom Nordbau gibt es zwei Verbindungen in die Veredelung, den bestehenden «Mittelbau», das unverschiebbare bestehende Herz der Sefar-Produktionskette. Die fertigen Gewebe werden im «Verbindungsbau Süd» geprüft und anschliessend in den bestehenden «Südbau» gebracht, wo sich das Fertiggewebelager befindet. Gleich daneben liegt die neue Auslieferung. |
| FS3 | Die Fabrikation ist wie eine Zusatzschleife. Für diejenigen Produkte, die konfektioniert werden (z.B. Filter für die Automobilindustrie), wird das Fertiggewebe mit einem weiteren Warenlift ins Niveau 3 gebracht, wo der Reinraum und die Sauberräume angeordnet sind. Die fertigen Fabrikate werden im Niveau 2 zwischengelagert und später zur Auslieferung gebracht. |

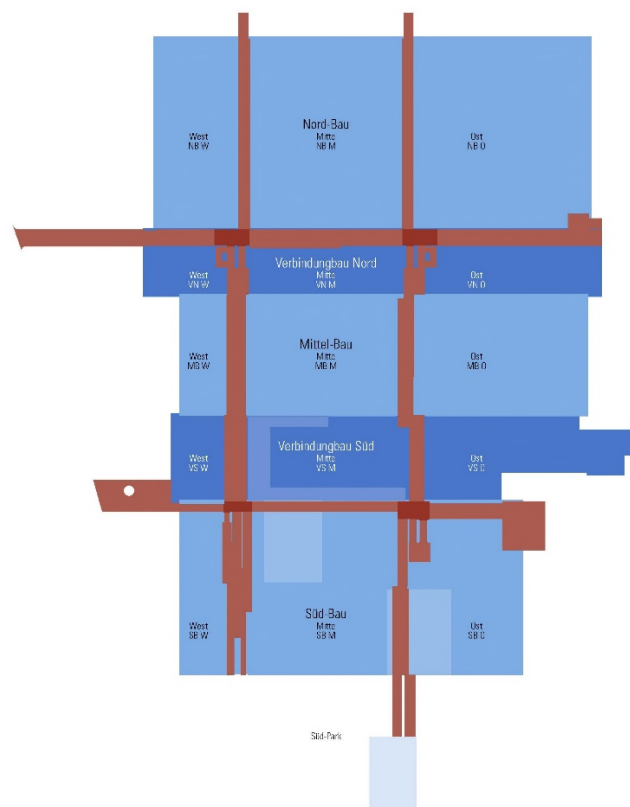
An diese Hauptkette der drei Fertigungsstufen sind alle weiteren Funktionen wie Schleifen angegliedert (z.B. die gemeinsamen Werkstätten, die Speziallager oder das Labor).

Die Administration ist neu gebündelt im Niveau 4 des Südbaus untergebracht. Zur Optimierung der Belichtung und der Aufenthaltsqualität werden zwei neue Halbhöfe ins bestehende Dach des Südbaus eingeschnitten.

Auf dem Niveau 3 im Südbau ist die das neue Restaurant inkl. Aussenbereich für den Gesamtkomplex geplant. Grundsätzlich dient dieses als Personalkantine, könnte jedoch bei entsprechendem Interesse gegebenenfalls auch öffentlich zugänglich gemacht werden.

Innerer Umgang

Nicht nur die Produktionskette, sondern auch die Wege der Mitarbeitenden sollen kurz bleiben. Dabei darf die industrielle Produktion präsent sein, aber nicht gestört werden. Die vier neuen Lifte und die daran angrenzenden Treppen bilden die Eckpunkte eines inneren Umganges auf dem Niveau 3, der alle Gebäudeteile erschliesst. In der Verlängerung der vier Richtungen sind alle weiteren Funktionen in Schleifen erreichbar. Wie ein Gewebe aus Kett- und Schussfäden durchziehen diese Erschliessungsachsen den Baukomplex. Sie bieten Orientierung und Interaktionspotential. Hier werden das Parkhaus mit der Administration verbunden, die Ost- mit der Westseite und alle Geschosse untereinander. Auch Kunden und Gäste können auf diesem Rundgang Einblick in die Welt der Sefar gewinnen.



Materialisierung

Der neue Gesamtkomplex (Bestand + Erweiterung) wird mit einer einheitlichen Fassade umfasst, so dass die einzelnen Gebäudeteile optisch zusammengebunden werden und neu ein ansprechendes Gesamtbild nach aussen vermitteln. Die Fassade ist geplant mit einer Verkleidung aus Metall-Trapezblech mit drei unterschiedlichen Profilen, welche sich nach oben zum Himmeln hin immer mehr «öffnen». Sämtliche Fenster sind in Kunststoff vorgesehen.

Alle Fenster werden mit automatisch gesteuerten Lamellen-Storen versehen. Diese dienen nicht nur dem Wärme- und Blendschutz der Mitarbeitenden, sondern ermöglichen während des durchgehenden Produktionsbetriebs die nächtliche Verdunkelung und somit die Vermeidung von Lichtemissionen zu Lasten der Nachbarn.

Der Innenausbau erfolgt grundsätzlich in einfachem Industriestandard. Lediglich spezielle Bereiche wie z.B. die neue Kantine und der Innere Umgang werden gestalterisch hervorgehoben.

Umgebung

Der gesamte Projektperimeter wird rund um das Gebäude üppig begrünt mit Wiesen, Stauden und Bäumen. Die bisher versiegelten Aussenflächen im südlichen Arealteil können neu parkartig begrünt werden.

Statt das Obergeschoss der alten Werkstätten komplett rückzubauen, bleibt ein Teil der Tragstruktur als Gartenpavillon bestehen - als überdachter Aussenraum oder als Bühne bei Veranstaltungen.

Für jedes Jahr seit der Gründung des Unternehmens könnte bis spätestens zur 200-Jahr-Feier im Jahr 2030 ein Baum gepflanzt werden – als Erinnerung an die Wurzeln der Sefar in Heiden.

