



Baugesuch

B1

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

Gemeinde Heiden

Eingangsdatum 30. März 2026

BG-Nummer 26 - 037

Gesuchsart

Bau- / Anlagengesuch

Bauermittlungsgesuch

1. Allgemeine Angaben

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name / Firma Silvan Hinder Telefon _____

Strasse und Nr. Winkelsbühl 1041 Mobile _____

PLZ und Ort 9410 Heiden E-Mail _____

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

Name / Firma Andreas und Sonja Schneider Telefon _____

Strasse und Nr. Hundwilerstrasse 18 Mobile _____

PLZ und Ort 9104 Waldstatt E-Mail _____

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

Name / Firma 3dmass gmbh, Fredi Schönholzer Telefon _____

Strasse und Nr. Klarsreuti 33 Mobile _____

PLZ und Ort 8585 Klarsreuti 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 Winkelsbühl 1041 Haus Nr. _____

Parz. Nr. 1921 Assek. Nr. _____

Grundstücksfläche 23521 Koordinaten 2'757'696, 1'258'351

Art des Bauvorhabens

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

Bezeichnung und Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

Erstellung Baumanlage (Nussbäume), bereits ausgeführt

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 **0**

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

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher
Bestehende Parkplätze				0	
Projektierte Parkplätze				0	
Insgesamt	0	0	0	0	

Kinderspielplätze

Kinderspielplatz vorhanden ja nein Fläche _____ m²

Kinderspielplatz vorgesehen ja nein Fläche _____ m²

Voraussichtliche Baukosten

Gesamtkosten ca. Fr. **Material Fr. 8000.-, Pflanzung in Eigenleistung**

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	<input type="checkbox"/> innerhalb Bauzone <input checked="" type="checkbox"/> ausserhalb Bauzone	→ Formular B10
Energie	Energienachweispflicht (gemäss Art. 8 kEnG sowie Art. 2b kEnV) Nachweispflicht gegeben <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Energiedossier liegt bei <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (vor Baubeginn einzureichen) Nachweis nach Minergie <input type="checkbox"/> (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	<p>Wärmeerzeugung</p> <p>Bisher: <input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Elektro <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> keine Veränderung der Wärmeerzeugung</p> <p>Neu: <input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Elektro <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Wärmepumpe</p> <p>Tankanlage</p> <p>Bisher: <input type="checkbox"/> Öl (< 4'000 l Inhalt) <input type="checkbox"/> Öl (> 4'000 l Inhalt) <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/> keine Veränderung an der Tankanlage</p> <p>Neu: <input type="checkbox"/> Öl (< 4'000 l Inhalt) <input type="checkbox"/> Öl (> 4'000 l Inhalt) <input type="checkbox"/> Flüssiggas</p>	<p>→ Formular B50 oder B60</p> <p>→ Formular B50</p>
Trinkwasser	<input type="checkbox"/> Öffentliche Wasserversorgung (Normalfall) <input type="checkbox"/> Private Quelle	<p>→ Anschlussgesuch Trinkwasser (Gemeinde)</p>
Regenabwasser	<input type="checkbox"/> Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Regenabwasser (Veränderung von Gebäude- und Umgebungsflächen mit Regenabwasseranfall: Flächenvergrößerung/-verminderung; Ableitung von Regenabwasser; andere Befestigungsart; Retention, u. a.)	<p>→ Formular B20</p> <p>→ Formular Dimensionierung von Retentionsanlagen</p>
Schmutzabwasser	<input type="checkbox"/> Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Schmutzabwasser (Neubauten; abwassertechnische Sanierung bestehender Bauten; Veränderung durch bewohnbare An-/Nebenbauten; Veränderungen von abwasserrelevanten Produktionsanlagen)	<p>→ Formular B20</p>
Gewässer	<input type="checkbox"/> Im Gewässerabstandsbereich von 6 m gegenüber offenem oder eingedoltem Gewässer <input type="checkbox"/> Raumbedarf / Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung betroffen <input type="checkbox"/> Bauliche Veränderungen eines Gewässers (Materialentnahme, Einleitung, Bachquerung usw.)	
Grundwasser	<input type="checkbox"/> Grundwasserschutzzone: <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> S2 <input type="checkbox"/> S3 <input type="checkbox"/> provisorisch <input type="checkbox"/> Grundwasserschutzareal <input type="checkbox"/> Gewässerschutzbereich Ao/Au <input type="checkbox"/> Pumpversuche <input type="checkbox"/> Einbauten ins Grundwasser <input type="checkbox"/> Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung (Au)	
Erdsonden	<input type="checkbox"/> Erdsonden <input type="checkbox"/> Sondierung / Sondierbohrung	<p>→ Formular B60 oder B61</p>
Boden	<input type="checkbox"/> Terrainveränderungen <input type="checkbox"/> gewachsener Boden betroffen	<p>→ Bodenschutzkonzept</p>
Altlasten	<input type="checkbox"/> Altlastenbelasteter Standort	
Radon	<input type="checkbox"/> Naturbodenkeller <input type="checkbox"/> Erdberührende Räume mit Personenaufenthalt > 15 Stunden/Woche	
Erschliessung	<input type="checkbox"/> Nationalstrasse N25 <input type="checkbox"/> Kantonsstrasse <input type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse	
Wanderwege	<input type="checkbox"/> Eingriff ins Wanderwegnetz (z. B. Belagsänderung, dauerhafte oder temporäre Unterbrechung usw.)	<p>→ Mitbericht VAW</p>
Schutzraumbau	<input type="checkbox"/> Neubau von ständig bewohnten Gebäuden (Wohnhaus, Spital, Heim)	<p>→ Formular B70 oder B71</p>
Lärm	<input type="checkbox"/> Im Nahbereich von Kantonsstrassen, Bahnlinie, Schiessanlage, lärmiger Betrieb/Anlage	
Wald	<input type="checkbox"/> Waldabstand < 20 m <input type="checkbox"/> Baute im Wald <input type="checkbox"/> Rodung erforderlich	<p>→ Formular Rodungsgesuch (nur bei Rodungen)</p>
Natur- und Heimatschutz	<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzzone <input type="checkbox"/> Naturschutzzone <input type="checkbox"/> Häusergruppe / Weiler <input type="checkbox"/> Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung <input type="checkbox"/> Ortsbildschutzzone der Gemeinde <input type="checkbox"/> Naturobjekt <input type="checkbox"/> Kulturobjekt betroffen / in Umgebung <input type="checkbox"/> Wildruhezone „Südliches Appenzeller Hinterland“	
Neophyten	<input type="checkbox"/> Neophytenstandort betroffen (invasive gebietsfremde Pflanzen)	
Gewerbe/Industrie	<input type="checkbox"/> Gewerbe- / Industriebaute, Fachmärkte, Verwaltungs- / Dienstleistungsgebäude	<p>→ Formular B40</p>
Landwirtschaft	<input type="checkbox"/> Vollerwerbsbetrieb <input type="checkbox"/> Nebenerwerbsbetrieb <input type="checkbox"/> Freizeitlandwirtschaft	<p>→ Formular B30/B31</p>
Gravitative Naturgefahren	<input type="checkbox"/> Naturgefahren gemäss Gefahrenkarte / Zonenplan Gefahren betroffen (innerhalb Bauzone) <input type="checkbox"/> Bagatelldfall gemäss Leitfaden Objektschutznachweis → Formular B15 nicht erforderlich <input type="checkbox"/> Naturgefahren gemäss Gefahrenhinweiskarte betroffen (ausserhalb Bauzone) <input type="checkbox"/> Bagatelldfall gemäss Leitfaden Objektschutznachweis → Formular B15 nicht erforderlich	<p>→ Formular B15</p> <p>→ Formular B15</p>

6. Beilagen zum Baugesuch

Allgemeine Unterlagen und Formulare

- Baubeschrieb (in Ergänzung zu den Plänen, falls erforderlich)
- Nachweis Einhaltung Ausnutzungsziffer / 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
1	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.



Bauen ausserhalb Bauzone

B10

Zusatzformular zum Baugesuch

- Dieses Zusatzformular ist für **sämtliche baubewilligungspflichtigen Tätigkeiten ausserhalb der Bauzonen** gemäss rechtsgültigem Zonenplan einzureichen.
- Die **Einforderung von zusätzlichen Unterlagen** zur Beurteilung des Bauvorhabens bzw. von Besonderheiten **bleibt vorbehalten**.
- Das Formular hat **ergänzenden Charakter** und ist **immer zusammen mit dem Formular B1** (Baugesuch) einzureichen.
- Für abwasserrelevante **landwirtschaftliche Bauvorhaben** ist ausserdem das **Zusatzformular B30** (Landwirtschaft) einzureichen.

Gemeinde Heiden Bezeichnung Bauvorhaben Erstellung Baumanlage (Nussbäume), bereits ausgeführt
 Eingangsdatum 30. März 2026
 BG-Nummer 26 - 0 37 Gesuchsteller/in Silvan Hinder, Winkelsbühl 1041, 9410 Heiden

1. Zonenkonforme Bauvorhaben

Informationen zum Betrieb

Vollerwerbsbetrieb Freizeitlandwirtschaft (nicht zonenkonform) Bewirtschaftete Fläche (ha) _____
 Nebenerwerbsbetrieb Bodenunabhängige Tierhaltung

2. Zonenfremde Bauvorhaben

Entwicklung der Nutzung der nichtgewerblichen Fläche

Nutzung vor dem 01.07.1972 _____
 Heutige Nutzung _____
 Bisher erteilte Baubewilligungen (Datum, Vorhaben) _____

Entwicklung der Nutzung der Gewerbebaute

Nutzung vor dem 01.01.1980 _____
 Heutige Nutzung _____
 Bisher erteilte Baubewilligungen (Datum, Vorhaben) _____

Entwicklung der genutzten Flächen

Bestehende Bruttogeschossfläche „Wohnen“ am 01.07.1972 _____
 Bisherige Erweiterungen der Bruttogeschossfläche „Wohnen“ _____
 Geplante Erweiterungen der Bruttogeschossfläche „Wohnen“ (aktuelles Gesuch) _____
 Bestehende Bruttonebenfläche am 01.07.1972 _____
 Bisherige Erweiterungen der Bruttonebenfläche _____
 Geplante Erweiterungen der Bruttonebenfläche (aktuelles Gesuch) _____
 Bestehende Gewerbefläche am 01.01.1980 _____
 Bisherige Erweiterungen der Gewerbefläche _____
 Geplante Erweiterungen der Gewerbefläche _____

Bitte konkrete Flächenberechnungen (vermasste Grundrisspläne, usw.) beilegen. Die anrechenbaren und die nicht anrechenbaren Flächen sind für Wohnen und Gewerbe getrennt aufzuführen.

3. Bemerkungen

4. Unterschrift



Betriebskonzept zu Erwerbgesuch landw. Grundstück Nr-1921 Winkelsbühl Heiden

1. Betrieb / Gesuchsteller

Name, Vorname:	Hinder Silvan
Adresse	Winkelsbühl 1041
PLZ, Ort	9410 Heiden
Telefon, E-Mail	info@frupo.ch 078 678 38 26

2. Betriebsleitung, Bewirtschafter

Betriebsleiter:	Jahrgang Ausbildung/Tätigkeit Aktuelle Tätigkeit	1978 Landwirt mit eidg. Fähigkeitszeugnis Immobilien-Bewirtschafter.
Berufliche Tätigkeit:	2000-2014 2014-2024	Selbständiger Landwirt (Milchwirtschaft und Spezialkulturen) Selbstständig, Handel- mit Baumaterial und Baustoffen
Begründung Kaufabsicht des Landw. Grundstücks in Heiden:		Silvan Hinder hat sich nach rund zehn Jahren intensiver Arbeit von seiner Baustoff-Handelsfirma getrennt. Zurzeit bewirtschaftet er seine von ihm im Laufe der Zeit erworbenen Gewerbeliegenschaften. Als Bauernsohn und ausgebildeter Landwirt (eidg. Fähigkeitszeugnis) wurde mit den Jahren der Wunsch wieder eigenes selber Land um den eigenen Wohnsitz bewirtschaften zu können klar. Silvan Hinder strebt dabei nicht die Bewirtschaftung grosser Flächen an. Das Land soll überschaubar und unmittelbar bei einer Wohnmöglichkeit liegen. Idealerweise liegt der Ort etwas für sich und verfügt über eine windgeschützte Lage. Das Wohnhaus (bereits erworben) mit dem umliegenden Land /Grundstück Nr. 1921 im Winkelsbühl in Heiden entspricht dieser Vorstellung.
Ausgangslage:	Silvan Hinder bewirtschaftet die Parzelle Nr. 1921 seit April 2025 auf eigene Rechnung in Gebrauchsleihe. Es wurden in eigener Arbeit 32 Nussbäume (Juglans regia), 101 Baumhasel (Corylus avellana) und 69 Edelkastanien gepflanzt. Der Baumhasel wird in 4-6 Jahren im Vollertrag sein. Silvan Hinder will dann die Nüsse in einem Verarbeitungsbetrieb trocknen und konfektionieren lassen, um sie dann via Onlineshop direkt den Endkunden verkaufen zu können. Es soll auch eine Zusammenarbeit mit regionalen Bäckereien aufgebaut werden. So können zukünftig Appenzeller-Spezialitäten mit vor Ort produzierten Haselnüssen verfeinert werden. Die Baumnuss- und	



	Edelkastanienbäume werden erst etwas später in den Vollertrag kommen und sollen dann mit dem gleichen System auf den Markt gebracht werden.
Vorhandene Infrastruktur für die Landwirtschaft:	Bauten: Es stehen keine Bauten wie Ställe und dergleichen zur Verfügung. Alle unbewilligten Fahrnisbauten auf der Parzelle sind zurückgebaut. Es werden keine Bauten benötigt.

3. Betriebs- und Produktionsabsicht

3.1

Höhe über Meer (Betriebszentrum):	Ca. 680	Produktionszone (Hügelzone/ Bergzone 1 oder 2)	Bergzone 1
Lage/Arrondierung Eignung	<p>Die Parzelle befindet sich an einer gegen Nordosten ausgerichteten Talflanke zwischen Tal und Heiden. Die Lage ist windgeschützt und nicht anfällig auf Spätfröste. Die Nordostlage verhindert eine starke Einwirkung der Sonne wie wir sie von Süd- oder Südwestlagen kennen.</p> <p>Aus der in den letzten Jahren betriebene Bewirtschaftung mit einer Mischung aus Kleinviehweide und Mähnutzung resultiert eine dichte gut befahrbare Wiese mit einem eher rasenartigen Grasbestand. Dieser Grasbestand ist recht ideal als befahrbare Abdeckung zwischen den Baumreihen, die Aufwüchse werden mit den bereits vorhandenen eigenen Maschinen gemulcht. Die vorhandene hohe Mäusepopulation wurde von Silvan Hinder im letzten Jahr erfolgreich zurückgedrängt. Diese aufwändige Arbeit wird auch in den nächsten Jahren notwendig sein, um ein erfolgreiches Gedeihen der Jungbäume gewährleisten zu können.</p> <p>Silvan Hinder verfügt über einschlägige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Spezialkulturen und Obstbäumen. Seine spätere Tätigkeit lehrte ihn das Nutzen moderner Verkaufskanäle, was ihm für den Aufbau der Vermarktungsstruktur für die Nüsse von Nutzen sein wird.</p> <p>Mit dem Aufbau und Betrieb der «Nuss-Plantage» kann der Kleinbetrieb auch anderen Betrieben zeigen, was an ähnlicher Lage möglich ist, und kann so als Beispiel und Entscheidungshilfe dienen.</p>		



3.2 Zukünftiges Betriebskonzept

Höhe über Meer (Betriebszentrum):	Ca. 680	Produktionszone (Hügelzone/ Bergzone 1 oder 2)	Bergzone 1
	<p>Alle Arbeiten um die Anlage werden von Silvan Hinder selbst erledigt. Die Ernte der Nüsse wird in den ersten Jahren noch nicht viel Arbeitszeit in Anspruch nehmen. Wenn dann die Menge steigt, bieten Nüsse den Vorteil, dass ihre Qualität nicht so stark vom Erntemoment bestimmt wird. Unter den Baumhasel kann eine Netz ausgelegt oder gespannt werden, die Bäume werden dann geschüttelt, die Ernte dieser kleinen Nüsse erfolgt so recht rationel.</p> <p>Mittelfristig kann die Anzahl Bäume noch etwas erhöht werden. Dazu sollen diejenigen Sorten ausgewählt werden, die ihre Eignung bereits am Standort bewiesen haben.</p>		

Beilagen:

Fähigkeitszeugnis vom März 1998

Erwerbserlaubnis Eigentümerschaft Schneider vom Juli 2003

E 30. März 2026

Baugesuch-Nr. 26-037

Akten-Nr.

Fotodokumentation Baumanlage

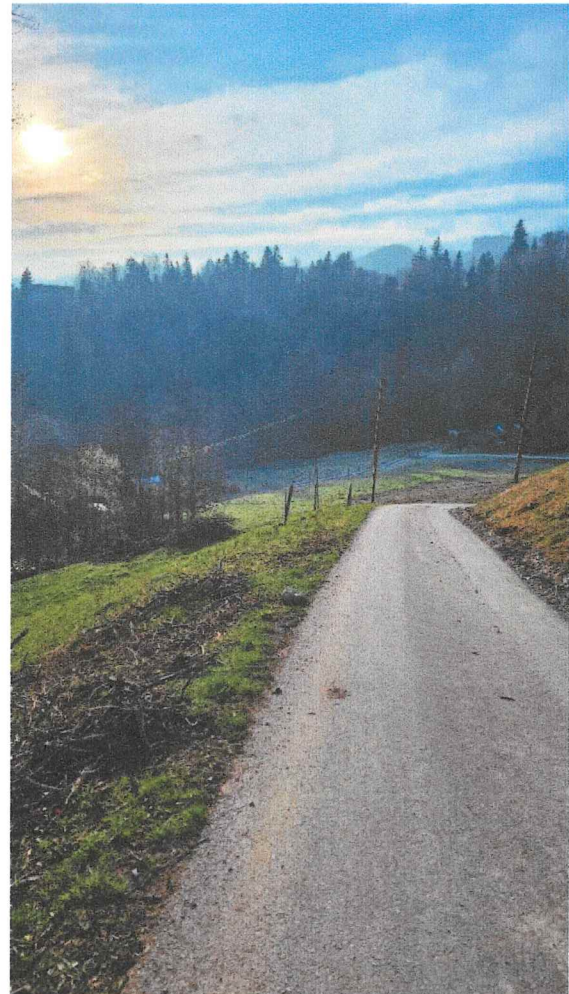
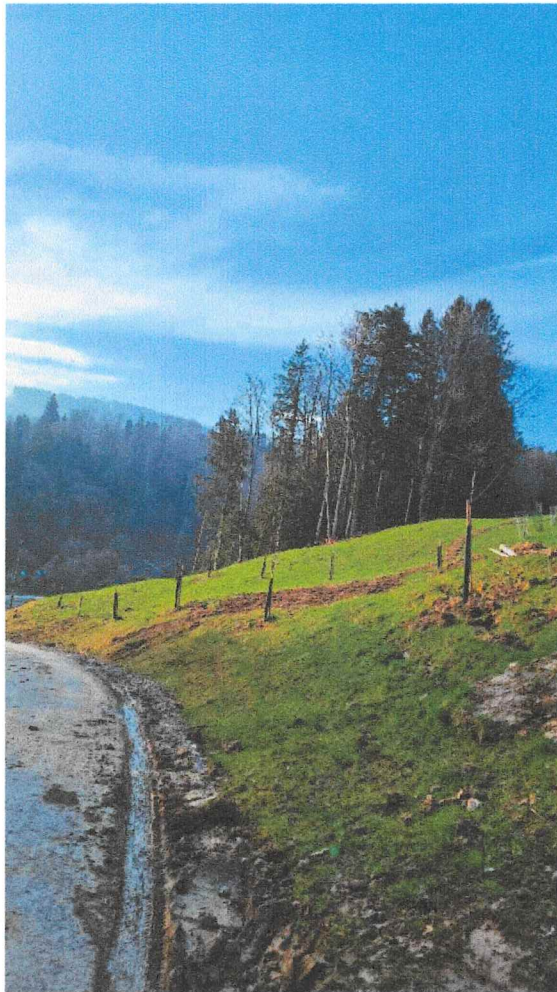
Objekt:

Parzelle 1921
Winkelsbühl 1041
9410 Heiden

20.03.2026

Eigentümer:

Silvan Hinder
Winkelsbühl 1041
9410 Heiden





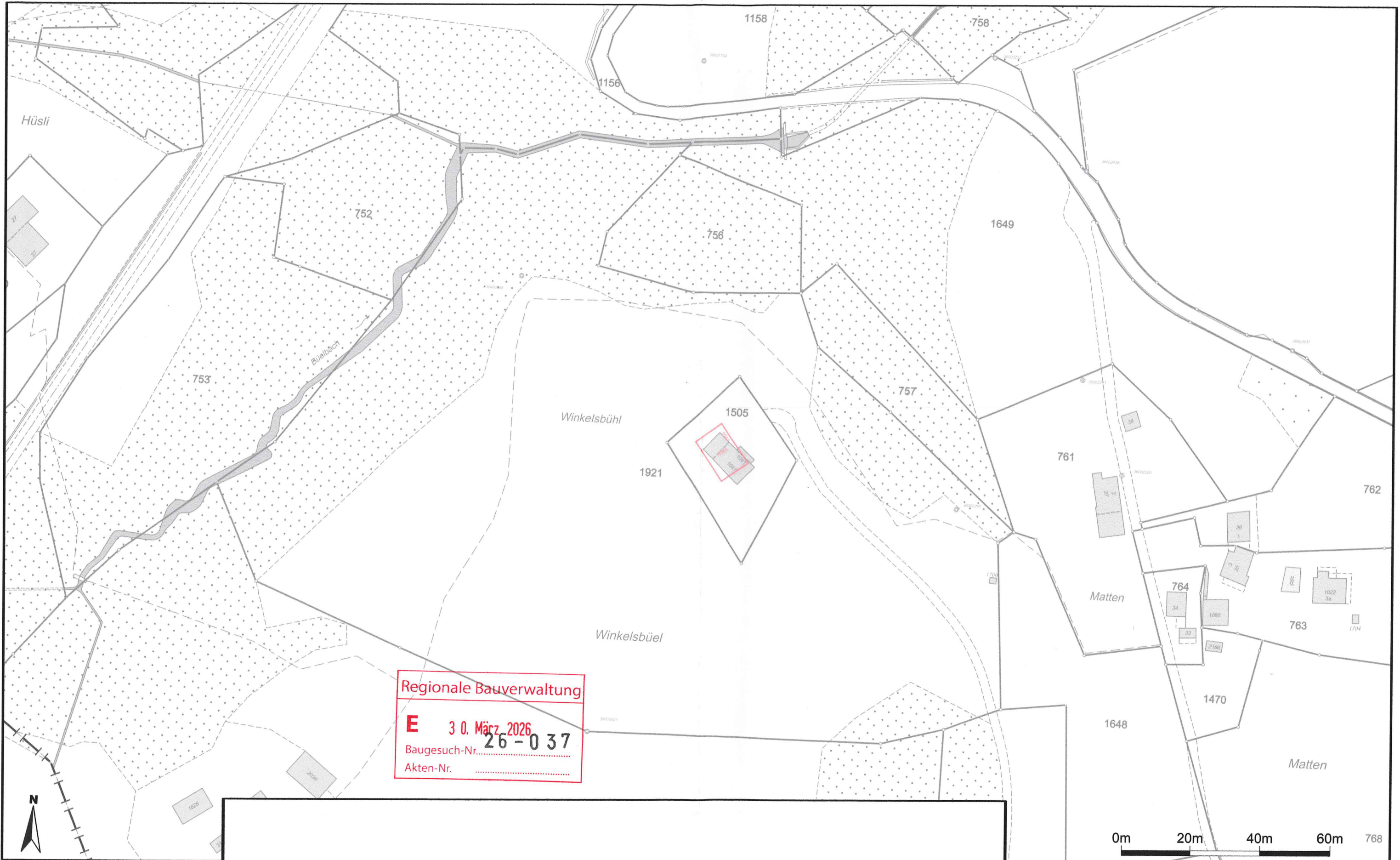








SITUATION PARZELLE 1921



Masstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'757'709, 1'258'367

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
12.03.2026

Quelle: Amtliche Vermessung

Gemeinde Heiden

1:500

Auszug aus der amtlichen Vermessung

Quelle: Amtliche Vermessung

GEOINFO Vermessungen AG



Schützenstrasse 49 | 9100 Herisau
Tel. 071 388 85 85 | Email vermessungen@geoinfo.ch



Parzellen mit unterstrichener Parzellennummer sind grundbuchlich noch nicht erledigt (Bsp. 1854)

Ausgabedatum: 10.3.2026

SITUATION BAUMANLAGE

