



Baugesuch

B1

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

Gemeinde **Heiden**
Eingangsdatum **24. Sep. 2026**
BG-Nummer **26 - 107**

Gesuchsart
☒ Bau- / Anlagengesuch
☐ Bauermittlungsgesuch

1. Allgemeine Angaben

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name / Firma **Heller AG Heiden** Telefon **071 891 28 28**
Strasse und Nr. **Tiefenau 6** Mobile **-**
PLZ und Ort **9410 Heiden** E-Mail **info@hellerimmobilien.ch**

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 **Hohl Architektur AG** Telefon **071 898 88 50**
Strasse und Nr. **Büelenweg 9** Mobile **-**
PLZ und Ort **9410 Heiden** E-Mail **info@hohl-heiden.ch**

- ☐ 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 **Seeallee** Haus Nr. **1a**
Parz. Nr. **1181** Assek. Nr. **1455**
Grundstücksfläche **940** Koordinaten **-**

Art des Bauvorhabens

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

Bezeichnung und Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

**Umbau der bestehenden Sammelgarage im Erdgeschoss zu einer Wohnung und einem Gewerbe.
Die Parkierung wird ins Untergeschoss verlagert.
Ersatz des Garagentores mit einer Eingangstüre.**

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	bestehend	bestehend	bestehend
Zwischenwände	bestehend	Backstein / Leichtbau	bestehend
Decken	bestehend	bestehend	bestehend
Befensterung	bestehend	bestehend	bestehend
Bedachung			bestehend
Dachneigung			bestehend

Ausführungs- und Befestigungsart bei Strassen, Wegen und Plätzen: **bestehend**

Entwässerungsart: **bestehend**

Anzahl Geschosse: **bestehend**

Anzahl Wohnungen: bestehend **5** projiziert **1** total **6**

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

gem. sep. Berechnung

	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. -
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. Einfeldung 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.)	→ Mittbericht 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	☐ Waldbestand < 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 Leitfadens Objektschutznachweis → Formular B15 nicht erforderlich ☐ Naturgefahren gemäss Gefahrenhinweiskarte betroffen (ausserhalb Bauzone) ☐ Bagatellfall gemäss Leitfadens 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
4	Situationsplan	7220-20-21	1:500	14.09.2026	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.
4	Grundrissplan	7220-20-22	1:100	14.09.2026	Alle Geschosse ersichtlich (M 1:100), unter Angabe der technischen Anlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptaussemmassen.
-	Umgebungsplan	-	-	-	Darstellung der Umgebungsgestaltung einschliesslich Terrainveränderungen, Mauern, Parkplätze, Wege, Spielplätze, Freizeit- und Gartenanlagen usw. Der Plan hat sich auf das ganze Grundstück zu beziehen.
4	Schnitt- und Fassadenpläne	7220-20-22	1:100	14.09.2026	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.
4	Berechnung Abstellräume	-	1:100	14.09.2026	inkl. Planbeilagen
4	Parkplatzberechnung	-	1:100	14.09.2026	inkl. Planbeilagen

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



Vollmacht

B2

Zusatzformular zum Baugesuch

- Mit der Unterschrift des/der Gesuchstellers/in wird der/die Vollmachtnehmer/in ermächtigt, als **bevollmächtigte Vertretung** in allen Belangen des **erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens** gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten.
- Bei keiner anderslautenden Angabe wird als **Adressat der Gebührenrechnung** die bevollmächtigte Person aufgeführt; als Debitor fungiert jedoch in jedem Fall der/die Gesuchsteller/in.
- Sämtliche **Korrespondenz** und die **Entscheideröffnung** erfolgen an die bevollmächtigte Person.

Gemeinde	Heiden	Bezeichnung Bauvorhaben	Nutzungsänderung Erdgeschoss
Eingangsdatum	24. Sep. 2026		MFH Seeallee, Parz. 1181, Heiden
BG-Nummer	26 - 107		

1. Parteien

Gesuchsteller/in (Vollmachtgeber/in)

Name / Firma	Heller AG Heiden	Telefon / Mobile	071 891 28 28
Strasse und Nr.	Tiefenau 6	Fax	-
PLZ und Ort	9410 Heiden	E-Mail	info@hellerimmobilien.ch

Bevollmächtigte Person (Vollmachtnehmer/in)

Name / Firma	Hohl Architektur AG	Telefon / Mobile	071 898 88 50
Strasse und Nr.	Büelenweg 9	Fax	-
PLZ und Ort	9410 Heiden	E-Mail	info@hohl-heiden.ch

2. Bemerkungen / Hinweise

3. Unterschrift

Ort und Datum	Unterschrift Gesuchsteller/in
---------------	-------------------------------



Vollmacht

B2

Zusatzformular zum Baugesuch

- Mit der Unterschrift des/der Gesuchstellers/in wird der/die Vollmachtnnehmer/in ermächtigt, als bevollmächtigte Vertretung in allen Belangen des erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten.
- Bei keiner anderslautenden Angabe wird als Adressat der Gebührenrechnung die bevollmächtigte Person aufgeführt; als Debitor fungiert jedoch in jedem Fall der/die Gesuchsteller/in.
- Sämtliche Korrespondenz und die Entscheideröffnung erfolgen an die bevollmächtigte Person.

Gemeinde Heiden
Eingangsdatum 24. Sep. 2026
BG-Nummer 26-107

Bezeichnung Bauvorhaben

Nutzungsänderung Erdgeschoss
MFH Seeallee, Parz. 1181, Heiden

Plandatum: 21.09.2026

1. Parteien

Gesuchsteller/in (Vollmachtgeber/in)

Name / Firma Rolf Hürlimann Telefon / Mobile X 079 434 21 66
Strasse und Nr. Seeallee 1a Fax
PLZ und Ort 9410 Heiden E-Mail X rolf.huerli.mann@rigiliat.ch

Bevollmächtigte Person (Vollmachtnnehmer/in)

Name / Firma Hohl Architektur AG Telefon / Mobile 071 898 88 0
Strasse und Nr. Büelenweg 9 Fax
PLZ und Ort 9410 Heiden E-Mail info@hohl-heiden.ch

2. Bemerkungen / Hinweise

3. Unterschrift

Ort und Datum

Unterschrift Gesuchsteller/in



Vollmacht

B2

Zusatzformular zum Baugesuch

- Mit der Unterschrift des/der Gesuchstellers/in wird der/die Vollmachtnnehmer/in ermächtigt, als bevollmächtigte Vertretung in allen Belangen des erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten.
- Bei keiner anderslautenden Angabe wird als Adressat der Gebührenrechnung die bevollmächtigte Person aufgeführt; als Debitor fungiert jedoch in jedem Fall der/die Gesuchsteller/in.
- Sämtliche Korrespondenz und die Entscheideröffnung erfolgen an die bevollmächtigte Person.

Gemeinde
Eingangsdatum
BG-Nummer

Heiden
24. Sep. 2026
26 - 107

Bezeichnung Bauvorhaben

Nutzungsänderung Erdgeschoss
MFH Seeallee, Parz. 1181, Heiden

1. Parteien

Gesuchsteller/in (Vollmachtgeber/in)

Name / Firma
Strasse und Nr.
PLZ und Ort

Eveline und Helmut Kobelt
Seeallee 1a
9410 Heiden

Telefon / Mobile
Fax
E-Mail

079/634.51.17
helmut.kobelt@heiden.ch

Bevollmächtigte Person (Vollmachtnnehmer/in)

Name / Firma
Strasse und Nr.
PLZ und Ort

Hohl Architektur AG
Büelenweg 9
9410 Heiden

Telefon / Mobile
Fax
E-Mail

071 898 88 0
info@hohl-heiden.ch

2. Bemerkungen / Hinweise

3. Unterschrift

Ort und Datum

Unterschrift Gesuchsteller/in



Vollmacht

B2

Zusatzformular zum Baugesuch

- Mit der Unterschrift des/der Gesuchstellers/in wird der/die Vollmachtnehmer/in ermächtigt, als bevollmächtigte Vertretung in allen Belangen des erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten.
- Bei keiner anderslautenden Angabe wird als Adressat der Gebührenrechnung die bevollmächtigte Person aufgeführt; als Debitor fungiert jedoch in jedem Fall der/die Gesuchsteller/in.
- Sämtliche Korrespondenz und die Entscheideröffnung erfolgen an die bevollmächtigte Person.

Gemeinde Heiden
Eingangsdatum 24. Sep. 2026
BG-Nummer 26 - 107

Bezeichnung Bauvorhaben

Nutzungsänderung Erdgeschoss
MFH Seeallee, Parz. 1181, Heiden

Plandatum 21.9.26

1. Parteien

Gesuchsteller/in (Vollmachtgeber/in)

Name / Firma Daniel Altherr Telefon / Mobile X 079/340 30 63
Strasse und Nr. Seeallee 1a Fax
PLZ und Ort 9410 Heiden E-Mail X d.altherr@bluewin.ch

Bevollmächtigte Person (Vollmachtnehmer/in)

Name / Firma Hohl Architektur AG Telefon / Mobile 071 898 88 0
Strasse und Nr. Büelenweg 9 Fax
PLZ und Ort 9410 Heiden E-Mail info@hohl-heiden.ch

2. Bemerkungen / Hinweise

3. Unterschrift

Ort und Datum

Unterschrift Gesuchsteller/in



Vollmacht

B2

Zusatzformular zum Baugesuch

- Mit der Unterschrift des/der Gesuchstellers/in wird der/die Vollmachtnehmer/in ermächtigt, als bevollmächtigte Vertretung in allen Belangen des erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten.
- Bei keiner anderslautenden Angabe wird als Adressat der Gebührenrechnung die bevollmächtigte Person aufgeführt; als Debitor fungiert jedoch in jedem Fall der/die Gesuchsteller/in.
- Sämtliche Korrespondenz und die Entscheideröffnung erfolgen an die bevollmächtigte Person.

Gemeinde Heiden Bezeichnung Bauvorhaben Nutzungsänderung Erdgeschoss
Eingangsdatum 24. Sep. 2026 MFH Seeallee, Parz. 1181, Heiden
BG-Nummer 26 - 107 Plandatum: 21.09.2026

1. Parteien

Gesuchsteller/in (Vollmachtgeber/in)

Name / Firma Valesca und Roland Schürpf Telefon / Mobile X 079 770 89 91
Strasse und Nr. Seeallee 1a Fax
PLZ und Ort 9410 Heiden E-Mail X rschuerpf@bluewin.ch

Bevollmächtigte Person (Vollmachtnehmer/in)

Name / Firma Hohl Architektur AG Telefon / Mobile 071 898 88 0
Strasse und Nr. Büelenweg 9 Fax
PLZ und Ort 9410 Heiden E-Mail info@hohl-heiden.ch

2. Bemerkungen / Hinweise

3. Unterschrift



Gewerbe und Industrie

Zusatzformular zum Baugesuch

B40

- Dieses Zusatzformular ist für sämtliche Industrie- und Gewerbebetriebe, Fachmärkte, Verwaltungs- / Dienstleistungsgebäude usw. auszufüllen.
- 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.
- Sowohl die neuen als auch sämtliche im Zusammenhang mit dem Vorhaben bereits bestehenden Anlagen, technischen Einrichtungen, Maschinen, usw. sind in den Plänen einzuzeichnen (schwarz = bestehend, rot = neu, gelb = Abbruch). Es können auch Ablaufschemata beigelegt werden. Beim Entwässerungsplan ist die Kanalisation für häusliche Abwässer rot, gewerblich-industrielle Abwässer braun und unverschmutzte Abwässer (unverschmutztes Regenwasser, Kühlwasser, usw.) blau einzuzeichnen.
- Auf einer separat beizulegenden Liste sind alle neuen Anlagen, Maschinen und technischen Einrichtungen aufzulisten, die Umweltbelastungen durch Abluft, Abwasser, Lärm, Erschütterungen oder Abfall verursachen. Ausserdem solche, die bezüglich Brand- und Arbeitnehmerschutz relevant sind wie z.B. Lüftungs-, Abluftreinigungs- und Absauganlagen, Anlagen zum Spritzen, Trocknen und Einbrennen von Farben oder Lacken, Pulverbeschichtungsanlagen, Druckereianlagen, Entfettungsbäder, Galvanikanlagen, Chemieanlagen, Gasflaschenlager, Dampfkessel und -gefässe, Flüssiggasanlagen, Prozessfeuerungsanlagen, Anlagen mit radioaktiven Stoffen oder zur Erzeugung ionisierender Strahlen, Laboreinrichtungen, Anpassrampen, Aufzugs-, Hebe- und Krananlagen, Lager- und Fördereinrichtungen, Bearbeitungszentren, CNC-Maschinen, Schweissanlagen, Zerkleinerungsanlagen, Pressen, Abfüllanlagen, usw. Auf Verlangen sind dem Amt für Umwelt technische Merkblätter und Sicherheitsdatenblätter einzureichen.

Gemeinde	Heiden	Bezeichnung Bauvorhaben	Nutzungsänderung Erdgeschoss
Eingangsdatum	24. Sep. 2026		MFH Seeallee, Parz. 1181, Heiden
BG-Nummer	26 - 107	Gesuchsteller/in	Heller AG Heiden, Tiefenau 6, Heiden

1. Allgemeine Angaben

Unternehmung	noch nicht bekannt		
Strasse	-	PLZ und Ort	-
Kontaktperson	-	E-Mail	-
Telefon (Direktwahl)	-	Fax	-
Projektverfasser	Hohl Architektur AG	E-Mail	seraina.hohl@hohl-heiden.ch
Telefon (Direktwahl)	071 898 88 50	Fax	-
Bau-/Montagebeginn (geplant)	Frühjahr 2027		
Fertigstellung (geplant)	Herbst 2027		

Mitarbeitende

Anzahl Mitarbeitende total	-	davon	-	männlich und	-	weiblich
Anzahl Mitarbeitende Produktion	-	davon	-	männlich und	-	weiblich

Betriebs- und Tätigkeitsbereiche

Welche generellen Betriebs- / Geschäftsbereiche sind im Projekt enthalten bzw. davon betroffen?

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ Produktion | ☐ Medizin | ☐ Abfallbeseitigung / Recycling |
| ☐ Forschung | ☐ Umschlag / Lagerung | ☐ Verwaltung / Administration |
| ☐ Werkstatt | ☐ Verkauf / Handel | ☒ noch nicht bekannt |
| ☐ Restauration / Kantine | → Anzahl warme Mahlzeiten pro Tag: _____ | |

Welche generellen Tätigkeitsbereiche sind im Projekt enthalten bzw. davon betroffen?

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ Metallbearbeitung | ☐ Foto / Repro / Druck | ☐ Labor |
| ☐ Bauunternehmung / Werkhof | ☐ Chemisch technische Produkte | ☐ Textilveredlung |
| ☐ Karosseriespengler / -spritzerei | ☐ Malen / Lackieren / Beschichten | ☐ Holzbearbeitung |
| ☐ Auto- / Landmaschinenwerkstatt | ☐ Lebensmittelverarbeitung | ☒ noch nicht bekannt |

Managementsystem

Besteht ein zertifiziertes Managementsystem? ☐ ISO 9000 ff ☐ ISO 14000 ff ☐ _____ ☐ geplant ☐ nein

Störfallvorsorge

Fällt der heutige oder zukünftige Betrieb in den Geltungsbereich der Störfallverordnung (StFV)?
(Wenn ja, Kurzbericht erstellen oder aktualisieren und beilegen.)

☐ ja ☒ nein

Umweltverträglichkeit

Untersteht die Anlage der UVP-Pflicht?

☐ ja ☒ nein

2. Gebäude- und Dachkonstruktion

	Konstruktion	Aussenwände	Innenwände	Böden
Untergeschoss	bestehend	bestehend	bestehend	bestehend
Erdgeschoss	bestehend	bestehend	Backstein / Leichtbau	bestehend
Obergeschoss	bestehend	bestehend	bestehend	bestehend
Dachgeschoss	bestehend	bestehend	bestehend	bestehend

Hauptdach: **bestehend** Vordächer: Dachlichter:

3. Stoffe / Erzeugnisse

Welche (gesundheits-, umwelt-, brand- oder explosionsgefährdenden) Stoffe oder Erzeugnisse werden gelagert? (bitte Tabelle ausfüllen oder auf Beiblatt deklarieren)

Bezeichnung (Stoff / Erzeugnis)	Spezifikation (UN-Nummer)	Max. Lagermenge (kg)	Lagerart (Tank, Fässer, Bidons, usw.)

Bemerkungen **Aktuell ist das Gewerbe weder verkauft noch vermietet.
Daher keine detaillierten Angaben möglich.**

4. Abluft

Entstehen Gerüche oder anderweitig belastete Luft? ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, bitte nachfolgende Tabelle ausfüllen, Abluftführungs-/Lüftungspläne beilegen und Minderungsmaßnahmen aufführen.

Anlagenbezeichnung	Anzahl	Betriebsdauer (h/Jahr)	Stoff/e in der Luft	Verbrauch (kg/Jahr)	Abluftführung ¹	Abluftreinigung ²	Höhe 1 (m) ³	Höhe 2 (m) ^{4/5}	Abgaszusammen- führung ⁶	Ausstossrichtung ⁷	Volumenstrom (m³/h)	Geschwindigkeit (m/s)

Legende (bitte in den entsprechenden Spalten die nachfolgenden Abkürzungen einfügen)

1) Abluftführung:

1 = Abluftanlage der Anlage mit Raumabluftanlage gekoppelt

2 = Abluftanlage mit eigenem Lüftungsschacht nach aussen

3 = Anlage steht in einem Raum mit Raumabluftanlage

4 = Natürliche Entlüftung (Türen und Fenster)

5 = Lagerraumentlüftung

2) Abluftreinigung

— = keine

A = Wäscher/Absorber

B = Gewebefilter

C = Aktivkohle-/Adsorptionsfilter

D = Zyklon

E = Lösemittelrückgewinnungsanlage

F = Nachverbrennung

G = Kondensation

H = Biowäscher

I = Biofilter

J = Elektrofilter

3) Höhe 1

Höhe Abluftaustritt über Grund

4) Höhe 2

Abluftaustausch über Gebäudeoberkante

5) Dach

F = Flach, G = Giebel, S = Shed

6) Abgase

Ja/Nein

(Zusammenführung mit Heizungsabgasen)

7) Ausstoss

S = senkrecht, W = waagrecht

5. Entwässerung

Betriebsabwasser

Welche Abwasserarten werden aus den Gebäuden und Anlagen abgeleitet

- ☐ Kühlwasser: _____ m³/Arbeitstag
 ☐ verschmutzt
 ☐ unverschmutzt
☐ Betriebliches Abwasser _____ m³/Arbeitstag

Wird das Abwasser intern vorbehandelt?

- ☐ ja
 ☒ nein

Wenn ja, bitte technischen Bericht zur betriebsinternen Abwasservorbehandlung (inkl. Dimensionierung, Flisschema und ggf. Anlageprospekt) beilegen.

Sind Bodenabläufe vorgesehen (in Gebäuden oder im Freien)?

- ☐ ja
 ☒ nein

Wenn ja, bitte in den Kanalisationsplan einzeichnen.

Werden wassergefährdende Stoffe umgeschlagen (in Gebäuden oder im Freien)?

- ☐ ja
 ☒ nein

Wenn ja, bitte in der Liste „Stoffe/Erzeugnisse“ eintragen.

Welche Verschmutzungskomponenten können in den Abwässern vorhanden sein?

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Feststoffe | ☐ Farben / Lacke | ☐ Komplexbildner (z.B. EDTA) |
| ☐ Schwermetalle | ☐ Entwickler / Fixiersalze | ☐ gentechnisch veränderte oder pathogene Organismen |
| ☐ Cyanide | ☐ Mineralöle / -emulsionen | ☐ Säuren |
| ☐ Phenole | ☐ Speiseöle / -fette | ☐ Laugen |
| ☐ Ammoniak / Ammonium | ☐ Lösungsmittel halogenfrei | ☐ Phosphate |
| ☐ Anorganische Salze | ☐ Lösungsmittel halogenier | |

Sofern Löschwasserrückhaltmassnahmen notwendig bzw. vorgesehen sind, Löschwasserrückhaltkonzept beilegen.

Bemerkungen

**Aktuell ist das Gewerbe weder verkauft noch vermietet.
Daher keine detaillierten Angaben möglich.**

Regenabwasser (neu oder umgestaltete Bauteile)

	Fläche (m ²)	Material	Verfugung offen / dicht	Retention	Versickerung	Humisierung / Begrünung	Ableitung in Kanalisation (*)
☐ Wege / Plätze		bestehend				☒	
☐ Zufahrten		bestehend				☒	
☐ Parkplätze		bestehend				☒	
☐ Dachflächen		bestehend	☒			☒	
☐ Hangdrainagen			☒			☒	
☐ Sickerleitungen			☒			☒	
☐							
☐							

(*) Falls Ableitung in Kanalisation:

☐ private Regenabwasser-Kanalisation

☐ Einleitung in Gewässer:

Kanal-Durchmesser bei Einleitung: _____ mm

☐ öffentliche Kanalisation:

☐ Regenabwasser-Kanalisation

☐ Gemeinde

☐ Kanton (nach Rücksprache)

☐ Mischwasser-Kanalisation

neue bzw. zusätzlich abflusswirksame Flächen (**):

Abflussbeiwert ≤ 0.5: _____ m²

Abflussbeiwert > 0.5: _____ m²

☐ wirksames Retentionsvolumen

_____ m³

(**) Abflussbeiwert ≤ 0.5: Kiesbelag, Schotterrasen, Rasengittersteine, Verbundsteine (Fugenanteil ≥ 10%), Sickersteine, humusierte Dachflächen
Abflussbeiwert > 0.5: Asphalt- und Betonbeläge, dicht verfugte Plattenbeläge, nichthumusierte Dachflächen, usw.

RegenwassernutzungAngeschlossene, entwässerte Fläche: _____ m²Speichervolumen _____ m³

Bemerkungen

Die Umgebung und deren Entwässerung sind bestehend und werden nicht verändert.**6. Abfälle**

Welche Betriebsabfälle (ausser Hauskehricht) oder Sonderabfälle fallen an oder werden entgegengenommen? (bitte Tabelle ausfüllen oder auf Beiblatt deklarieren)

Bezeichnung	Spezifikation (VVS-Nummer)	max. vorhandene Menge (kg)	Lagerart (Fässer, Mulde, Container, usw.)

Bemerkungen

**Aktuell ist das Gewerbe weder verkauft noch vermietet.
Es werden keine betrieblichen Abfälle erwartet.****7. Lärm****Nachtlärm:** Welche Anlagen, Maschinen oder technische Einrichtungen (Gartenwirtschaften, Parkplätze, Tonwiedergabegeräte, Lüftungs-/Abluftanlagen, Kühl-/Klimaanlagen, Produktionsanlagen, usw.) sind nachts (19 bis 7 Uhr) in Betrieb bzw. welche geräuschhaltigen Arbeiten / Aktivitäten (Güterumschlag, Lokalbesucher/-heimkehrer, usw.) kommen nachts vor?**Taglärm:** Welche erheblich lärmzeugenden Abläufe finden tagsüber (7 bis 19 Uhr) statt?

	von		bis		Uhr
	von		bis		Uhr
	von		bis		Uhr
	von		bis		Uhr
	von		bis		Uhr

Bemerkungen (z.B. Massnahmen zur Lärmemissions-Begrenzung)

**Aktuell ist das Gewerbe weder verkauft noch vermietet.
Daher keine detaillierten Angaben möglich.****8. Unterschrift**

Ort und Datum

Unterschrift Gesuchsteller/in oder bevollmächtigte Person



Dispensation Schutzraumbau

B70

Zusatzformular zum Baugesuch

- Das Formular hat **ergänzenden Charakter** und ist **immer zusammen mit dem Formular B1** (Baugesuch) einzureichen.

Gemeinde	<u>Heiden</u>	Bezeichnung Bauvorhaben	<u>Nutzungsänderung Erdgeschoss</u>
Eingangsdatum	<u>24. Sep. 2026</u>		<u>MFH Seeallee, Parz. 1181, Heiden</u>
BG-Nummer	<u>26 - 107</u>	Gesuchsteller/in	<u>Heller AG Heiden, Tiefenau 6, Heiden</u>

1. Objektstandort / Nutzung

Strasse / Lage	<u>Seeallee, Heiden</u>	Parz. Nr.	<u>1181</u>	Assek. Nr.	<u>1455</u>
Nutzung	<u>Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage</u>				

2. Gebäudeart / Bauvorhaben

Beschreibung Umbau der bestehenden Sammelgarage im Erdgeschoss zu einer Wohnung und einem Gewerbe.
Die Parkierung wird ins Untergeschoss verlagert.

Ist das Gebäude unterkellert? ☒ ja ☐ nein

3. Baukosten

☐ Für Neubauten	Fr. _____
☒ Für An-, Auf- und Umbauten, Nutzungsänderungen	Fr. _____

Angabe der Baukosten aufgrund:

☒ Kostenschätzung
☐ detailliertem Kostenvoranschlag

Bemerkungen

4. Erforderliche Schutzplatzanzahl

Anforderungen gemäss Art. 70 ZSV	<u>2</u>	Schutzplätze
Bereits vorhandene Schutzplätze	<u>-</u>	Schutzplätze
Erforderliche Schutzplätze	<u>2</u>	Schutzplätze

5. Unterschrift

Ort und Datum _____ Unterschrift Gesuchsteller/in oder bevollmächtigte Person _____

Nachweis Anzahl Parkplätze

Bauherr: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden
 Grundeigentümer: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden
 Objekt: Nutzungsänderung EG, Parz. 1181, Seeallee 1.1, 9410 Heiden
 Datum: 21.09.2026

Berechnung gemäss Planunterlagen vom 21.09.2026:

Berechnungsgrundlagen:

Industrie und Gewerbe pro 100m² anrechenbare Geschossfläche (BGF)

2.0 Personalparkplatz und 0.5 Besucher-, Kundenparkplätze. (gemäss SN Norm 640 281 Parkieren)

Wohnnutzungen pro 100m² anrechenbare Geschossfläche (BGF) 1 Bewohnerparkplatz und für 3 Wohnungen mindestens 1 Besucherparkplatz. (gemäss Baureglement Heiden Art. 32 Abs. 4)

Gewerbe: 140.72 m² Total: 140.72 m²

6 Wohnungen:

Erdgeschoss: 140.09 m² neu

1. Obergeschoss: 270.21 m²

2. Obergeschoss: 270.21 m²

Dachgeschoss: 214.04 m² Total: 894.55 m²

Berechnung:

Gewerbe:

Personalparkplätze	140.72 m ² :100 *2.0	=	2.8	PP
Kundenparkplätze	140.72 m ² :100 *0.5	=	0.7	PP
			<u>4.0</u>	PP

6 Wohnungen:

Bewohnerparkplätze	894.55 m ² :100 *1.0	=	8.9	PP
Besucherparkplätze	6 Wohnungen	=	2.0	PP
			<u>11.0</u>	PP

Benötigte Parkplätze Neubau MFH mit Gewerbe 15.0 PP

Vorhandene Parkplätze

Untergeschoss	in Tiefgarage	15.0	PP
Erdgeschoss	Aussenabstellplatz für Besucher	2.0	PP

Vorhandene Parkplätze 17.0 PP

Abstellfläche für Velos, Kinderwagen, etc.

Berechnung gemäss Planunterlagen vom **14.09.2026**:

Berechnungsgrundlagen: gemäss Baureglement Heiden Art. 45 Abs. 3

Pro Zimmer 1m² Abstellfläche einrechnen.

6 Wohnungen / 1 Gewerbe:

Erdgeschoss **4.5 Zimmer neu**

1. Obergeschoss: 8.0 Zimmer

2. Obergeschoss: 8.0 Zimmer

Dachgeschoss: 4.5 Zimmer **Total:** 25.0 Zimmer

Berechnung:

Benötigte Abstellfläche	25.0 Zimmer * 1m ²	=	25.0 m ²
-------------------------	-------------------------------	---	---------------------

Verfügbare Abstellfläche

Untergeschoss:	6.58 m ²
----------------	---------------------

Untergeschoss:	11.09 m ²
----------------	----------------------

Erdgeschoss:	9.74 m ²
--------------	---------------------

Total:	(immer noch ausreichend)	27.41 m²
---------------	--------------------------	----------------------------

Die Wohnungen im 1.OG / 2.OG / DG sind bereits erstellt und bewilligt.

Es wurden lediglich die Zimmer für die Nutzungsänderung EG ergänzt.

Nachweis Abstellräume und Abstellflächen für Wohnungen

Bauherr: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden
 Grundeigentümer: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden
 Objekt: Nutzungsänderung EG, Parz. 1181, Seeallee 1.1, 9410 Heiden
 Datum: 14.09.2026

Berechnung gemäss Planunterlagen vom 14.09.2026:

Berechnungsgrundlagen: gemäss Baureglement Heiden Art. 45 Abs. 1

erforderliche Fläche von Abstellraum pro Wohnung

bis 3 Zimmer 6m^2

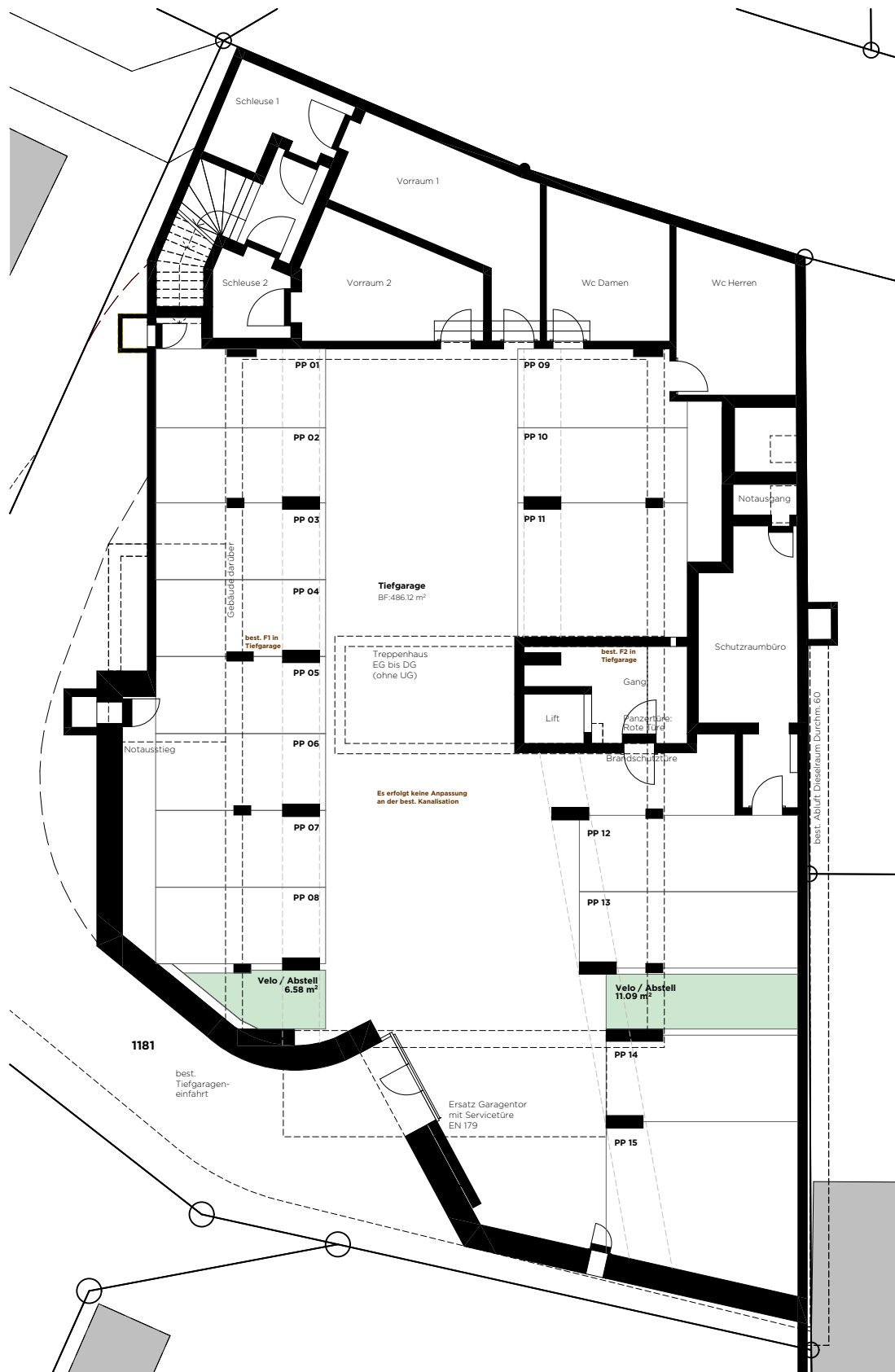
bis 5 Zimmer 10m^2

Erdgeschoss

4.5 Zimmer Wohnung neu	Redit	1.32 m ²
	Abst. Raum	9.39 m ²
		<u>10.71 m²</u>

Die Wohnungen im 1.OG / 2.OG / DG sind bereits bewilligt und erstellt.

Es werden ausschliesslich die Wohnung EG (Nutzungsänderung) beachtet.



Parkierung

Mst. 1:200

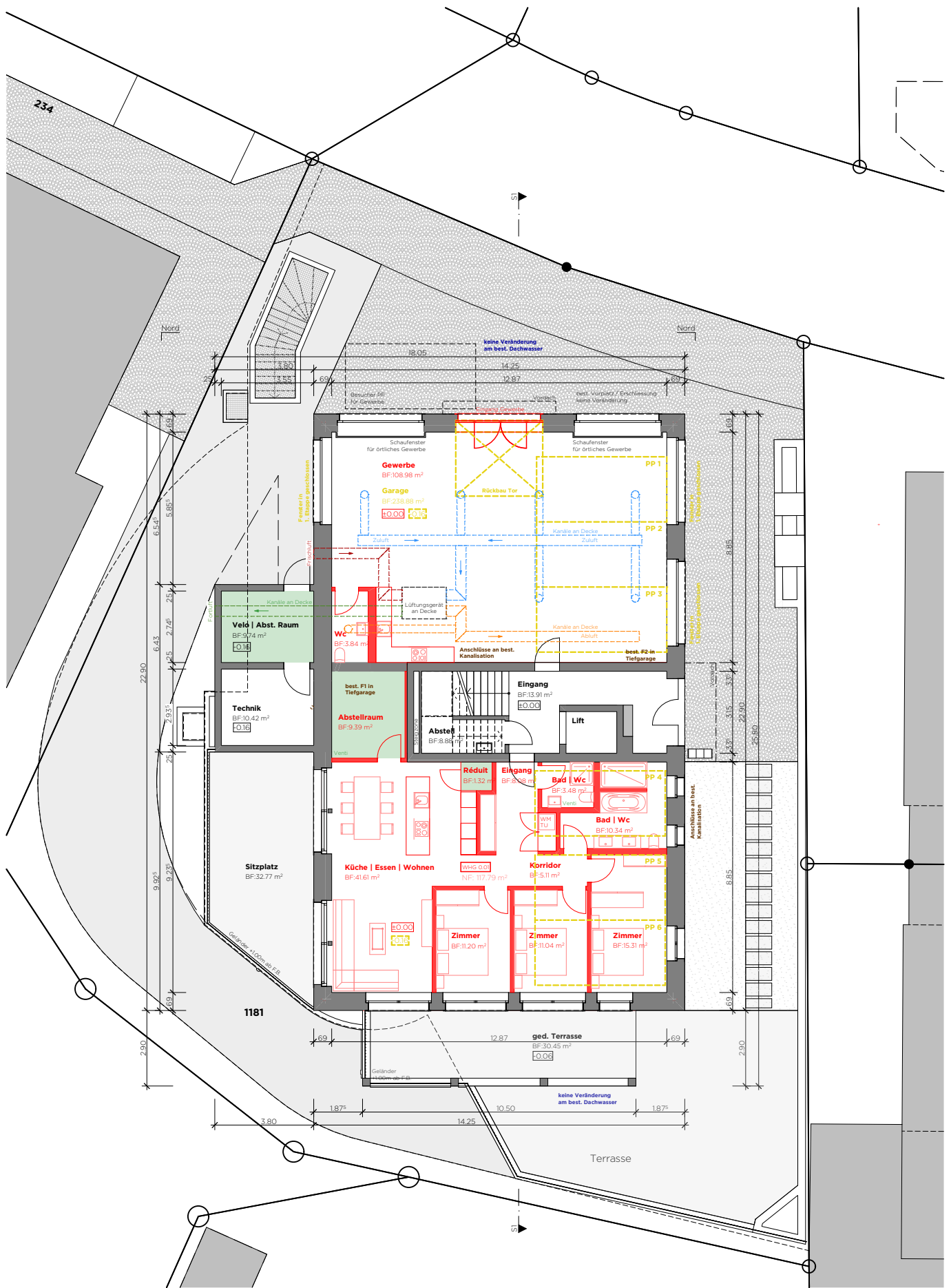
Objekt: Nutzungsänderung EG, Parz. 1181, Seetalweg 9, 9410 Heiden
 Bauherr: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden
 Eigentümer: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden

Datum: 14.09.2026

Hohl AG
 Architektur



Büelenweg 9 | 9410 Heiden | T 071 898 88 50
 info@hohl-heiden.ch | www.hohl-heiden.ch



Parkierung

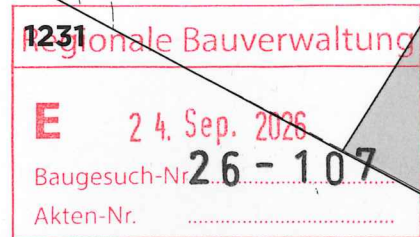
Mst. 1:200

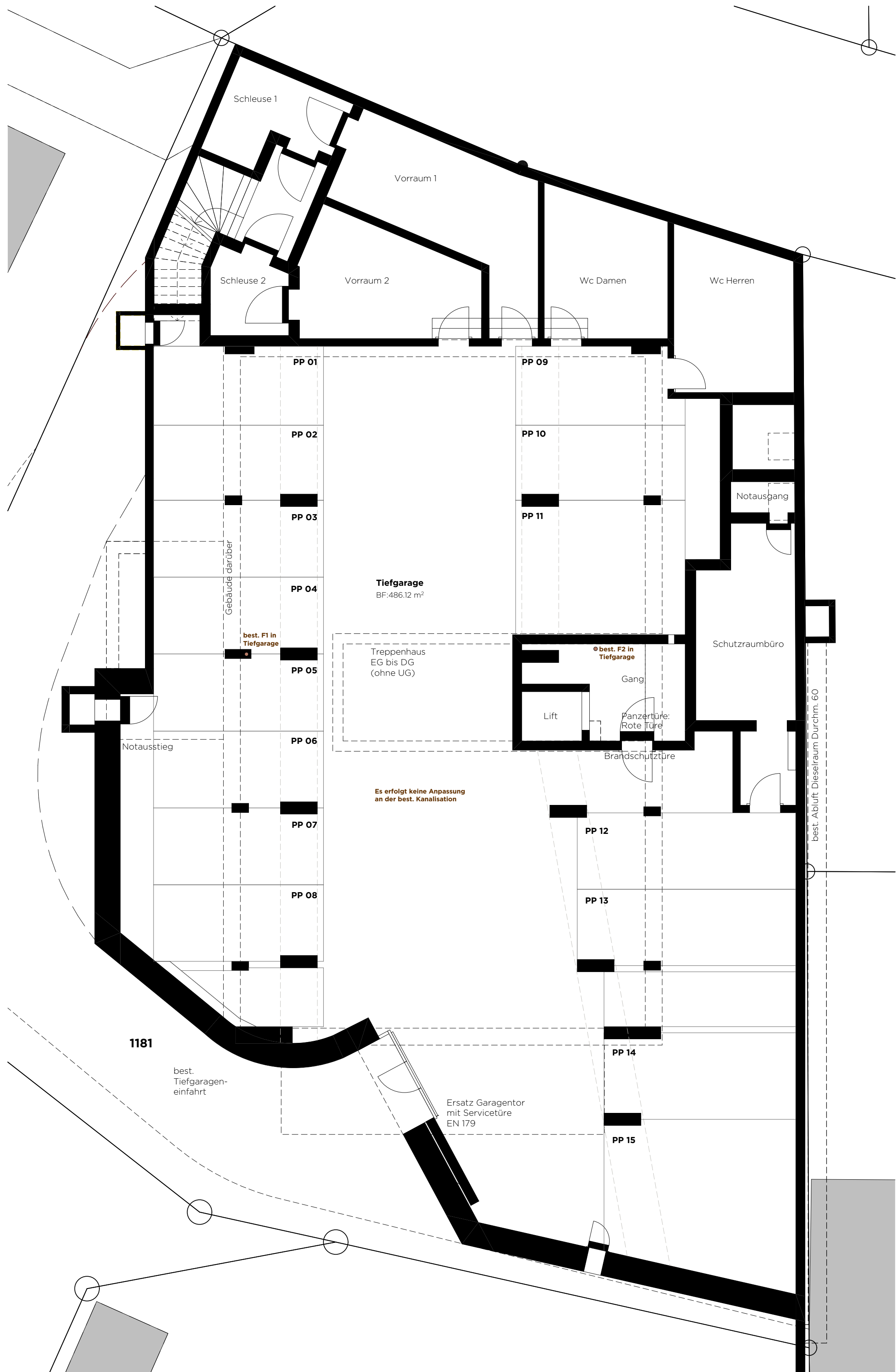
Objekt: Nutzungsänderung EG, Parz. 1181, Seetalseeallee 1.1, 9410 Heiden
 Bauherr: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden
 Eigentümer: Heller AG Heiden, Tiefenau 6, 9410 Heiden

Datum: 14.09.2026

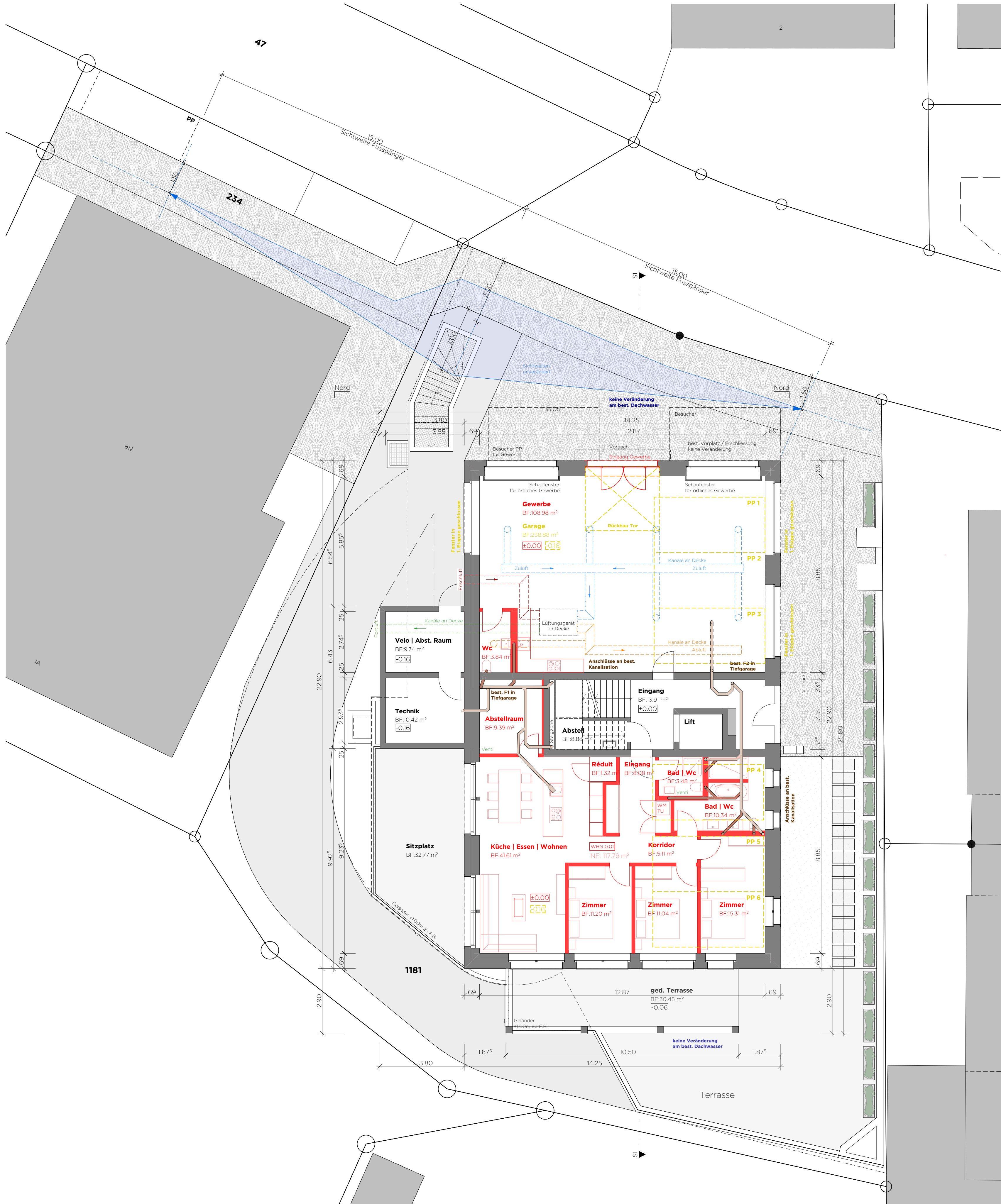
Hohl AG
 Architektur

Büelenweg 9 | 9410 Heiden | T 071 898 88 50
 info@hohl-heiden.ch | www.hohl-heiden.ch





Untergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

- Legende:**
- Bestand
 - Abbruch
 - Neu / Nutzungsänderung
- Kanalisation:**
- Leitung Meteorwasser bestehend
 - PP-Rohr Meteorwasser neu, Durchm. 125 mm, Gefälle min. 0.5 bis 1 %
 - Leitung Schmutzwasser bestehend
 - PP-Rohr Schmutzwasser neu, Durchm. 125 mm, Gefälle min. 3 %

Baueingabe

Bauherr | Grundeigentümer:
Heller AG Heiden

Planverfasser:
Hohl Architektur AG

Nutzungsänderung EG, Parz. 1181, Seeallee 1a, 9410 Heiden

Bauherr:	Heller AG Heiden Tiefenau 6 9410 Heiden	Datum: 14.09.2026
Grundeigentümer:	Heller AG Heiden Tiefenau 6 9410, Heiden	Rev.: 21.09.2026
		Plan Nr.: 7220-20-22
		Plangr.: 914 1050
		Gez.: J.T.

Grundrisse Mst. 1:100



Ansicht Nord 1:100



Ansicht Süd 1:100



Längsschnitt 1:100



Ansicht Ost 1:100



Ansicht West 1:100

- Legende:
- Bestand
 - Abbruch
 - Neu / Nutzungsänderung

Baueingabe		
Bauherr Grundeigentümer: Heller AG Heiden		
Planverfasser: Hohl Architektur AG		
Unterschrift:		
Nutzungsänderung EG, Parz. 1181, Seeallee 1a, 9410 Heiden		
Bauherr:	Heller AG Heiden Tiefenau 6 9410 Heiden	Datum: 14.09.2026
		Rev.:
Grundeigentümer:	Heller AG Heiden Tiefenau 6 9410, Heiden	Plan Nr.: 7220-20-23
		Plangr.: 914 1050
		Gez.: J.T.
Ansicht Schnitt		Mst. 1:100