

Quartierplan Feldstrasse-Zielstrasse, Bezirk Appenzell

Vorprüfung durch die
Standeskommission:

Von der Feuerschaukommission
aufgestellt:

Der Präsident

Der Sekretär

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Von der Standeskommission
genehmigt:

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Reglement

1. Februar 2022

Mitwirkung

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, dem nachfolgenden Reglement sowie dem Planungsbericht.

² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sind wegleitend. Der Planungsbericht, der auch die Studie Ziel 23 beinhaltet, ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Quartierplan bezweckt die Schaffung eines attraktiven Geschäftszentrums in Verbindung mit den bestehenden, umliegenden Geschäftsnutzungen. Die umfasst namentlich:

- a) Den Abschluss der Platzsituation gegenüber dem Areal Sandgrube-Nord;
- b) eine gute Einfügung der Gebäude ins Strassenbild im Hinblick auf die Stellung der Gebäude und der Adressierung der Erdgeschosse;
- c) eine adäquate Nutzung, Gestaltung und Dimensionierung der strassenbezogenen sowie öffentlich wirksamen Freiräume;
- d) eine effiziente Erschliessung mit zusammengefassten Zu- und Wegfahrten;
- e) die Sicherung einer ortsgerechten Dichte;
- f) die Festlegung der maximalen Nettoverkaufsfläche (NVF).

II. Erschliessung

Art. 3 Arealerschliessung

¹ Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind über die bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erschliessen. Die erforderlichen Sichtfelder bei Zu- und Wegfahrten sind nach VSS Norm 40 273a freizuhalten. Zu- und Wegfahrtsrampen dürfen gedeckt max. 18 % Neigung aufweisen.

² Die Zufahrt ab der Zielstrasse ist nur aus nördlicher Richtung zulässig. Bei der Wegfahrt auf die Zielstrasse ist ein Rechtsabbiegegebot anordnen zu lassen.

³ Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage erfolgt am bezeichneten Standort und ist in den Hauptbau zu integrieren. Der Zusammenbau der Sammelgarage über mehrere Parzellen ist anzustreben. Die Sammelgarage ist so zu erstellen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt problemlos auf die angrenzenden Parzellen verlängert/vergrössert werden kann (vgl. Art. 12 dieses Reglements).

⁴ Optional können die Parzellen Nrn. 279, 1328 und 1875 mit eigenen Sammelgaragen erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt in diesem Fall innerhalb der bezeichneten Bereiche.

Art. 4 Autoabstellplätze

- ¹ Die Autoabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte sowie für Kunden sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.
- ² Oberirdische Autoabstellplätze sind nur für Besucher der Wohnnutzung und der gewerblich genutzten Flächen sowie als Kurzzeitabstellplätze für Kunden zulässig. Sie sind ausserhalb der vorgesehenen Flächen für die Platzgestaltung (Art. 19) und des Abstandstreifens (Art. 21) zu erstellen.
- ³ Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach der VSS Norm 40 281. Bei Verkaufs- und gewerblichen Nutzungen sind mindestens 70 % des Referenzbedarfs an Autoabstellplätzen anzubieten. Bei Wohnnutzung darf keine Reduktion vorgenommen werden. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ⁴ Mit der Baueingabe zu Verkaufsflächen ist ein Parkplatzbewirtschaftungskonzept zur Lenkung der Verkehrsströme einzureichen. Die Kundenabstellplätze für die Verkaufsnutzung sind bei Bedarf (nachgewiesene Verkehrsprobleme) gemäss Vorgaben des Kantons zu bewirtschaften.

Art. 5 Warenumsschlag

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt für den Warenumsschlag hat ab den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die erforderlichen Sichtfelder nach VSS Norm 40 273a sind freizuhalten.
- ² Bei der Wegfahrt auf die Entlastungsstrasse gilt ein Rechtsabbiegegebot. Die Wegfahrt gegenüber der Entlastungsstrasse ist schmal zu halten und darf gestalterisch nicht als Strasse in Erscheinung treten.
- ³ Der bezeichnete Bereich ist dem Warenumsschlag vorbehalten. Die Durchfahrt von Nicht-Berechtigten ist zu unterbinden.

Art. 6 Veloabstellplätze

- ¹ Für Bewohner und Beschäftigte sind nahe bei den Hauszugängen und für Kunden der Verkaufsnutzung nahe der Hauptzugänge nach Art. 8 dieses Reglements witterungsgeschützte Veloabstellplätze anzuordnen sowie möglichst direkt und ohne Niveausprünge zu erschliessen.
- ² Die Anzahl sowie die Verteilung auf Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze richten sich nach der VSS Norm 40 065.

Art. 7 Öffentliche Fusswegverbindung

- ¹ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind öffentliche Fusswege (resp. ein Trottoir) mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen und zu sichern.
- ² Zur Sicherung sind im Grundbuch Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bezirks resp. des Kantons unentgeltlich einzutragen. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundeigentümer.

Art. 8 Zugänge

- ¹ Die Zugänge können ihrer Bedeutung entsprechend auf verschiedenen Fassaden angeordnet werden.
- ² Die übergeordneten Zugänge insbesondere für die Verkaufsflächen sind an den bezeichneten Fassaden anzuordnen. Der Zugang von der Sammelgarage zu den Verkaufsflächen (Lift, Treppenhaus) muss im Bereich des Gebäudezugangs (Haupteingang) vom Platz an der Feldstrasse liegen.
- ³ Auf den bezeichneten Fassaden sind untergeordnete Zugänge bspw. zu Wohn- oder Büronutzungen zulässig.

III. Bebauung

Art. 9 Hauptbauten, allgemein

- ¹ Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen «A» und «B» zulässig. Die Baubereiche regeln die maximale horizontale Ausdehnung von Hauptbauten.
- ² Es gelten die im Situationsplan festgesetzte Anzahl Vollgeschosse, die max. zulässigen Gesamthöhen (GH) und max. zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH). Höhenzuschläge nach Art. 54 BauV können nicht geltend gemacht werden.
- ³ Für Hauptbauten gilt als massgebendes Terrain die Höhenlage des anliegenden Trottoirs (Achse). Sofern kein Trottoir vorhanden ist, wird die Höhenlage des massgebenden Terrains durch die anliegende Strasse bestimmt (Strassenrand).
- ⁴ Entlang der Pflichtbaulinien müssen Hauptbauten oberirdisch auf diese gestellt werden. Abweichungen um maximal 0.5 m nach innen sind zulässig. Die Erdgeschosse angrenzend an den Platz an der Feldstrasse dürfen von der Pflichtbaulinie um max. 2.50 m zurückspringen.

Art. 10 Baubereich Hauptbaute «A»

- ¹ Innerhalb des Baubereichs für Hauptbauten A gelten folgende Geschossflächenvorgaben für die verschiedenen Geschosse:
 - 1. Obergeschoss: max. 75 % der Geschossfläche des Erdgeschosses
 - 2. Obergeschoss: max. 45 % der Geschossfläche des Erdgeschosses
 - 3. Obergeschoss: max. 20 % der Geschossfläche des Erdgeschosses
- ² Die Hauptbaute darf nur gegenüber dem «Mettlenkreisel» viergeschossig erstellt werden.
- ³ Das Erdgeschoss der Hauptbaute ist für die Kundschaft durchlässig zu gestalten. Während den Öffnungszeiten ist zur Belebung des Platzes an der Feldstrasse nach Art. 19 dieses Reglements eine durchgängige Verbindung zum Platz hin sicherzustellen.
- ⁴ Der gemäss BauG vorgeschriebene Kinderspielplatz bei Wohnnutzungen ist auf dem Sockelgeschoss anzulegen.

Art. 11 Baubereich Hauptbauten «B»

- ¹ Mittels entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch dürfen die Hauptbauten der beiden Baubereiche B2 und B3 im bezeichneten Bereich zusammengebaut werden. Bei einem Zusammenbau darf der Baukörper nicht überdimensioniert in Erscheinung treten.

Art. 12 Unterirdische Bauten

- ¹ Für unterirdische Bauten gelten mit Ausnahme von Abs. 2 die üblichen Grenz- und Strassenabstände.
- ² In den bezeichneten Bereichen ist ein unterirdischer Zusammenbau der Sammelgaragen anzustreben und zulässig. Sie dürfen im bezeichneten Bereich bis an die Grenze gestellt werden.
- ³ Die Bauten sind über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Bei einer Verringerung der Durchflussskapazität von maximal 10 % kann die Behörde eine Ausnahme bewilligen. Im Baugesuchsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Art. 13 Dichte / Nutzungen

¹ Bei einer sehr guten Gesamtwirkung des Gebäudes und dessen umgebenden Freiraums im Orts- und Strassenbild, einer vorzüglichen städtebaulichen Qualität sowie einer hohen Freiraumqualität hinsichtlich Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität ist maximal eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.68 zulässig. Die Einhaltung der erwähnten Indikatoren ist durch die Fachkommission Heimatschutz im Baubewilligungsverfahren attestieren zu lassen.

² Die Nettoverkaufsfläche darf maximal 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) betragen.

³ Nutzungs-transfers innerhalb des Quartierplanperimeters sind zulässig.

Art. 14 Warengruppen

¹ Verkaufsflächen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs (z. B. Lebensmittel und Haushalt, Bekleidung, Medien etc.) sind auf 50 % der maximal zulässigen Nettoverkaufsfläche beschränkt.

² Verkaufsflächen für Güter des aperiodischen Bedarfs (z.B. Garten, Bau, Hobby, Möbel, Getränkemarkt, Restaurants) sind im Rahmen von Art. 13 frei.

Art. 15 Architektonische Gestaltung

¹ Die Gebäude haben hohen architektonischen Anforderungen zu genügen.

² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Es haben Bauberatungen mit der Fachkommission Heimatschutz vor der Baueingabe zu erfolgen.

³ Publikumsorientierte Nutzungen in Erdgeschossen sind auf die Feldstrasse oder auf die Vorzone entlang der Zielstrasse auszurichten. Die Fassaden entlang des Platzes an der Feldstrasse und der Vorzone Strasse sind transparent zu gestalten, insbesondere dürfen Fenster nicht abgeklebt werden. Der Mindestfensteranteil beträgt 75 % der betroffenen Fassadenlänge. Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

Art. 16 Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen für Hauptbauten B2 und B3 sind nur Satteldächer zulässig. Querfirste als Ergänzung zum Hauptfirst sind zulässig. Die Hauptfirstrichtungen werden nicht vorgegeben.

² Photovoltaikanlagen auf Schrägdächern sind nur dachintegriert zulässig.

³ Nicht als Terrasse genutzte oder nicht mit Solarpanels belegte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

IV. Umgebung

Art. 17 Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig. Mit Ausnahme der Zufahrten zu den Autoabstellplätzen sind Beläge sickerfähig und möglichst unversiegelt auszuführen.
- ² Mit der Baueingabe ist ein Freiraum- und Strassenraumgestaltungskonzept mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen, Ausstattung sowie Klein- und Kleinstbauten einzureichen.
- ³ Die Flächen gemäss Art. 19 bis Art. 21 des Reglements sind mit der Neubebauung auf den entsprechenden Parzellen zu gestalten.
- ⁴ Es sind keine optisch geschlossenen Einfriedungen zulässig. Es sind nur punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume zulässig.

Art. 18 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Bauten und Anlagen für Erschliessung für den Aufenthalt und möglichst naturnah zu gestalten.
- ² An den bezeichneten Standorten ist eine Baumreihe zu pflanzen. Die bezeichnete Lage der Bäume ist wegleitend.
- ³ Entlang der Entlastungsstrasse hat die Baumreihe aus grosskronigen Winterlinden, deren Abstände maximal 20 m betragen, zu bestehen. Die Bäume dürfen bis 2.00 m an die Strasse gestellt werden.

Art. 19 Platz

- ¹ Die bezeichnete Fläche ist als Fortsetzung des gegenüberliegenden öffentlich nutzbaren Platzes zu gestalten und mit zumindest teilweise beschatteten Sitzmöglichkeiten auszustatten.
- ² Aussenverkaufsflächen dürfen nur innerhalb des bezeichneten Bereiches angelegt werden und haben sich in die Platzgestaltung einzugliedern. Sie zählen nicht zum «öffentlichen Bereich» des Platzes und verbleiben uneingeschränkt in der Nutzungshoheit der Grundeigentümerschaft.

Art. 20 Vorzone Strasse

- ¹ Die bezeichnete Fläche ist Bestandteil des öffentlich wirksamen Strassenraums. Sie ist adäquat entsprechend der Nutzung im Erdgeschoss zu gestalten.

Art. 21 Abstandstreifen

- ¹ Der Abstandstreifen entlang der Entlastungsstrasse ist überwiegend grün und naturnah zu gestalten.
- ² Der Abstandstreifen darf punktuell unterbrochen werden (Bsp.: Zugänge, untergeordnete Vorbereiche, etc.). Die Unterbrechungen haben sich dem Gestaltungsprinzip unterzuordnen und dürfen nur zurückhaltend in Erscheinung treten.

V. Umwelt und Übriges

Art. 22 Entwässerung

- ¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Das Meteorwasser ist primär versickern zu lassen und sekundär zu retendieren.
- ² Die bestehenden Meteor- und Schmutzwasserleitungen im Planungsgebiet dürfen verlegt werden. Die Kosten zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungen sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Art. 23 Kehrachtsammelstelle

- ¹ Vor Bezug der ersten – mit einem Neubau im Zusammenhang stehenden – Nutzungseinheit (Wohnen, Gewerbe, Verkauf) ist vorzugsweise entlang der Feldstrasse eine Kehrachtsammelstelle in Form eines (Halb-) Unterflurcontainers auf Kosten der Grundeigentümer einzurichten.
- ² Die exakte Lage ist mit der A-Region vor der Baueingabe abzusprechen und im Baugesuch nachzuweisen.
- ³ Die Sammelstellen haben sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und dürfen bis 1 m an die Strassen gestellt werden.

Art. 24 Lärm

- ¹ Um die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) einhalten zu können, sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

Art. 25 Etappierung

- ¹ Eine Etappierung der Bebauung ist zulässig. In jedem Fall sind die Voraussetzungen für einen Zusammenbau der unterirdischen Sammelgarage nach Art. 12 dieses Reglements zu schaffen.

Art. 26 Grenzbereinigung

- ¹ Zusammen mit dem ersten Neubau auf den Parzellen Nrn. 279 und 1416 ist die Grenzföhrung zwischen den Parzellen zu bereinigen. Die Grenzbereinigung hat möglichst flächengleich zu erfolgen.

Art. 27 Planungskosten

- ¹ Die Planungskosten für den Quartierplan sind vollumfänglich von den Grundeigentümerschaften der Parzellen im Geltungsbereich zu tragen.