

Quartierplan Feldstrasse-Zielstrasse, Bezirk Appenzell

(inkl. Teilaufhebung Baulinienplan Entlastungsstrasse – Teil 3)

Planungsbericht

1. Februar 2022

Mitwirkung

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch
Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet
(Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbeitung:
Silvan Oberholzer).

7/0001/002/350/00/Ber_QPL_220201.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	5
2 Analyse und Strategie	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Projektgrundlagen	17
2.3 Regelungsbedarf	20
3 Erläuterungen	23
3.1 Teilaufhebung Baulinien Entlastungsstr. – Teil 3	23
3.2 Quartierplan Feldstrasse-Zielstrasse	23
4 Bewilligung	35
4.1 Mitwirkung	35
4.2 Vorprüfung	35
5 Nachweise	36
5.1 Siedlung	36
5.2 Siedlung und Verkehr	38
5.3 Ergänzungen	41
Anhang	42
Beilage	49

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Mit dem Entscheid, im Gebiet Feldstrasse mit dem Migros einen Grossverteiler zuzulassen, wurde die Entwicklung des Areals Blattenheimat–Sandgrube über ein Workshopverfahren hinsichtlich der künftigen, ortsbaulichen Positionierung überprüft. Dieses Verfahren erfolgte mit Beteiligung der Planungsbehörden und Grundeigentümer und mündete in einem Überbauungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Abb. 10). Die Nutzungsabsichten wurden mittels der Teilzonenplanung «Blattenheimat-Sandgrube-Ziel» planungsrechtlich gesichert. Parallel dazu wurden zwischen den Akteuren die wesentlichen Anforderungen an die Entwicklung sowie das Verfahren im Hinblick auf eine qualitätsvolle Entwicklung festgelegt.

Mit dem Quartierplan «Sandgrube-Nord» konnte das westlich angrenzende Entwicklungsgebiet (vgl. Abb. 2 «Gebiet 1») zu Gunsten einer Gesamtüberbauung mit Einkauf und Wohnen planerisch entwickelt werden.

Nun stellen die Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls Überlegungen zur Entwicklung ihrer Areale an. Über das Planungsgebiet besteht eine Quartierplanpflicht, die im Rahmen der oben genannten Teilzonenplanung erlassen wurde. Der Quartierplan soll nun im Hinblick auf eine zeitnahe Entwicklung des Grundstücks Nr. 279 erarbeitet werden.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortskerns von Appenzell im Gebiet Sandgrube an der nördlichen Einfallstrasse, der Entlastungsstrasse. Zum Planungsgebiet gehören die Parzellen Nrn. 279, 1328, 1416 und 1875. Es umfasst insgesamt rund 9'200 m².

Abb. 1 Übersicht Planungsgebiet, geoportal.ch
(März 2018)



1.2 Vorgehen

Der Quartierplan wird in folgenden Schritten erarbeitet:

1. Prüfen, Überarbeiten und Vertiefen des bestehenden Überbauungs- und Erschliessungskonzepts (vgl. Abb. 10)
2. Erarbeiten des Quartierplans auf der Basis der zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die verschiedenen Grundlagen und zeigt auf, welche für vorliegende Planung von Relevanz sind.

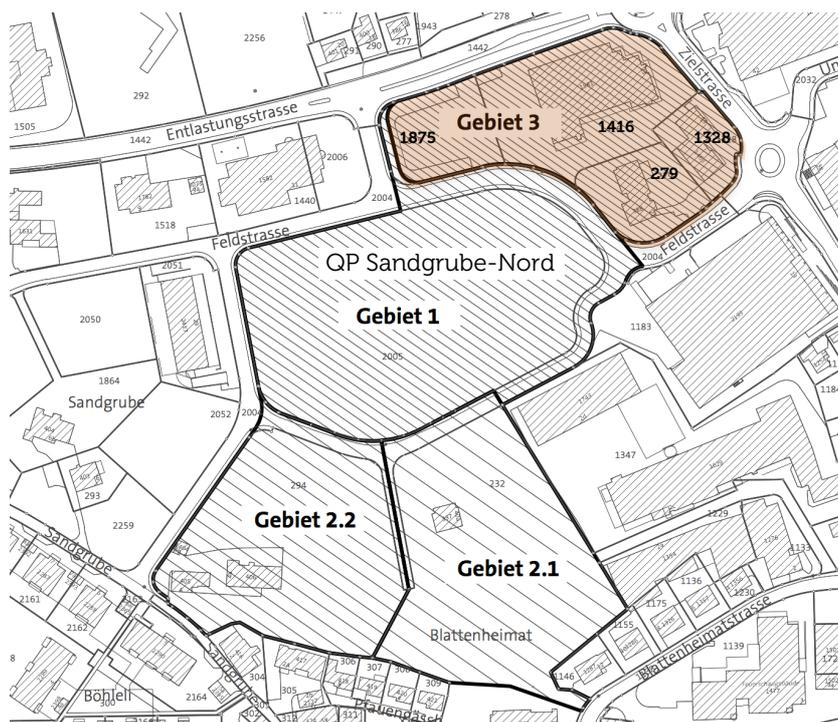
Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	X	(vgl. ISOS unten)
Kantonaler Richtplan		2.1.3
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.4
Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)		2.1.5
Grunddienstbarkeiten		2.1.6
ISOS		(2.1.7)
Schutz / Inventare	X	
Erschliessung öffentlicher Verkehr		
Erschliessung Individualverkehr		
Fruchtfolgeflächen	X	
Wald	X	
Gewässerschutz (Gewässerraum)		2.1.8
Naturgefahren	X	
Belastete Standorte		2.1.9
Lärm		2.1.10
Nichtionisierende Strahlung	X	
Störfallvorsorge	X	

2.1.2 Grundstück

Der Quartierplanperimeter wurde im Rahmen der Zonenplanänderung aufgrund der räumlichen und funktionalen Zusammenhänge bereits bestimmt. Es handelt sich dabei um das Quartierplangebiet 3 (vgl. Abb. 2). Entgegen dieser Bezeichnung soll die ganze Parzelle Nr. 1875 ins Planungsgebiet aufgenommen werden. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens Sandgrube-Nord (Genehmigung 19. Januar 2021) hat sich gezeigt, dass auf den potenziellen Ausbau der Feldstrasse in diesem Bereich verzichtet werden kann (vgl. Ausführungen zur Entwicklungsvereinbarung unter 2.1.11).

Abb. 2 Amtliche Vermessung mit Übersicht
Quartierplangebiete (März 2018)



2.1.3 Kantonale Richtplanung

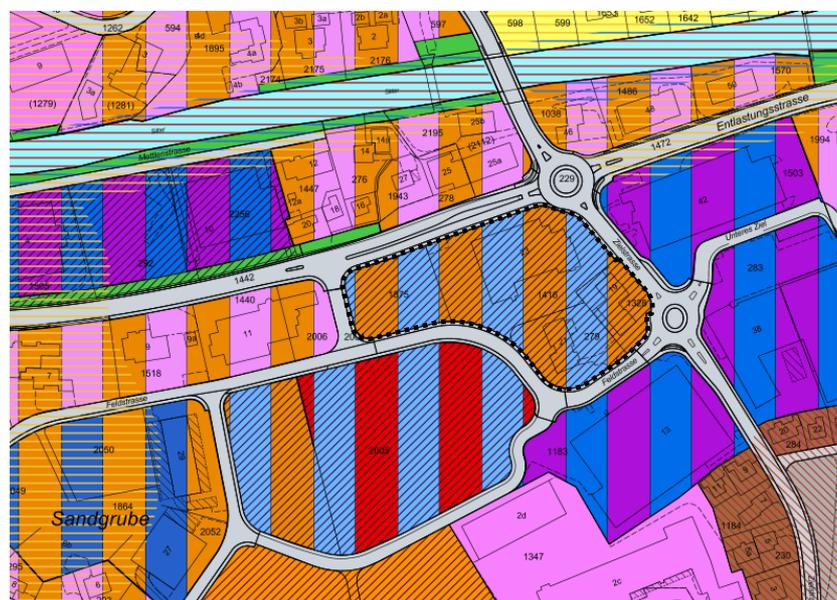
Im Planungsgebiet ist eine Fuss- und Radwegverbindung entlang der Entlastungsstrasse zu prüfen (Richtplanmassnahme V7). Es wird davon ausgegangen, dass entsprechende Radwegausbauten innerhalb der heutigen Strassenfläche stattfinden.

2.1.4 Zonenplan und Baureglement

Das Planungsgebiet liegt in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone mit Ausnutzungsbeschränkung für Wohnen und ohne Sortimentsbeschränkung für Läden (WG3AWoS). Das Areal ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. In dieser Zone ist die Sortimentsbeschränkung für Verkaufsstellen aufgehoben sowie der Anteil der Wohnnutzung an der zulässigen Gesamtnutzung auf max. 30 % beschränkt.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch
 (März 2018)

- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Wohn- und Gewerbezone WG2AW mit Ausnutzungsreduktion für Wohnnutzung
- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Wohn- und Gewerbezone WG3AW mit Ausnutzungsreduktion für Wohnnutzung
- Wohn- und Gewerbezone WG4AW mit Ausnutzungsreduktion für Wohnnutzung
- Wohn- und Gewerbezone WG3AWoS mit Ausnutzungsreduktion für Wohnnutzung ohne Sortimentsbeschränkung für Läden
- Wohn- und Gewerbezone WG4AWoS mit Ausnutzungsreduktion für Wohnnutzung ohne Sortimentsbeschränkung für Läden
- Quartierplanpflicht QP



Im Rahmen des Quartierplans kann die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier erhöht werden (vgl. Art. 58 BauV). Die gegenüber der Regelbauweise abweichend definierten Höhenmasse von Gebäuden können bei einer guten Eingliederung ins Landschafts-, Orts- und Siedlungsbild realisiert werden.

Aufgrund der nicht vorhandenen Sortimentsbeschränkung sind im Quartierplan die zulässigen Nettoverkaufsflächen nach Warengruppen festzulegen (Art. 15 BauR).

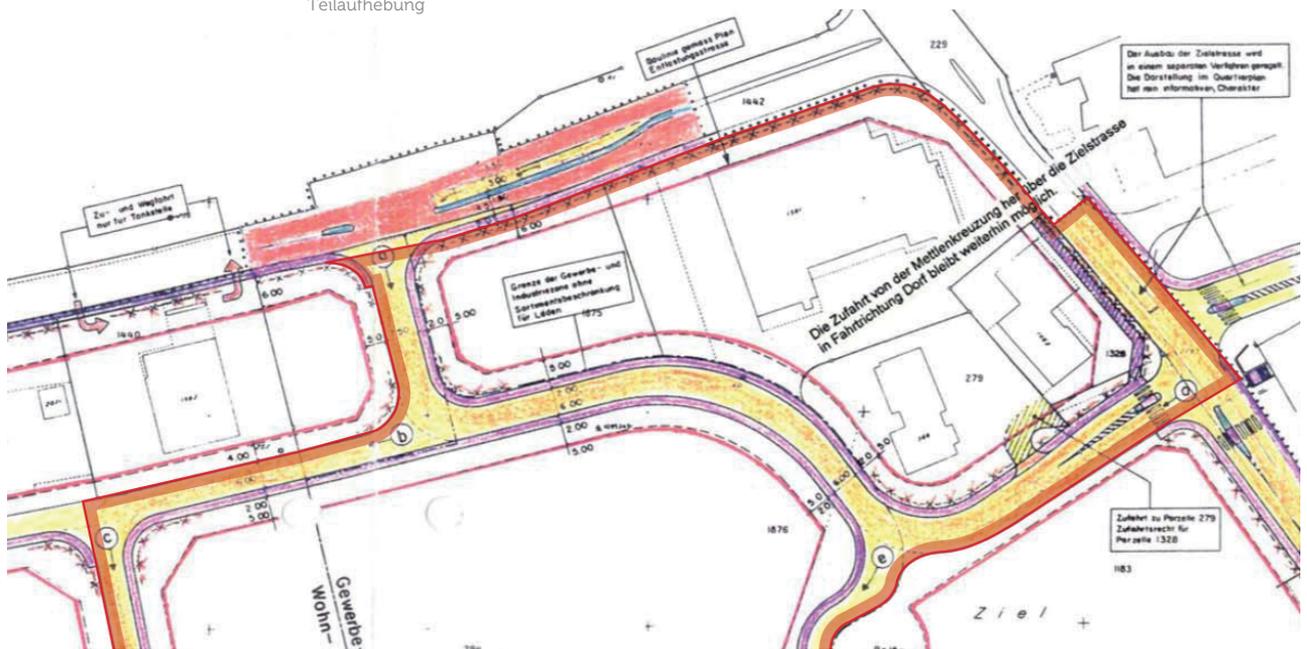
2.1.5 Sondernutzungsplanungen

Quartierplan «Sandgrube-Ziel-Böhleli»

Der bestehende Quartierplan (QP) «Sandgrube-Ziel-Böhleli», welcher den im Workshopverfahren 2014 erarbeiteten Entwicklungsabsichten für das Gesamtareal nicht mehr entspricht, wurde 2014 im Rahmen einer Teilaufhebung um die Quartierplangebiete 1– 3 (vgl. Abb. 2) reduziert. Für die verbleibenden Gebiete behält der Quartierplan seine Gültigkeit.

Abb. 4 Ausschnitt Quartierplan «Sandgrube-Ziel-Böhleli» vom 21.10.1997

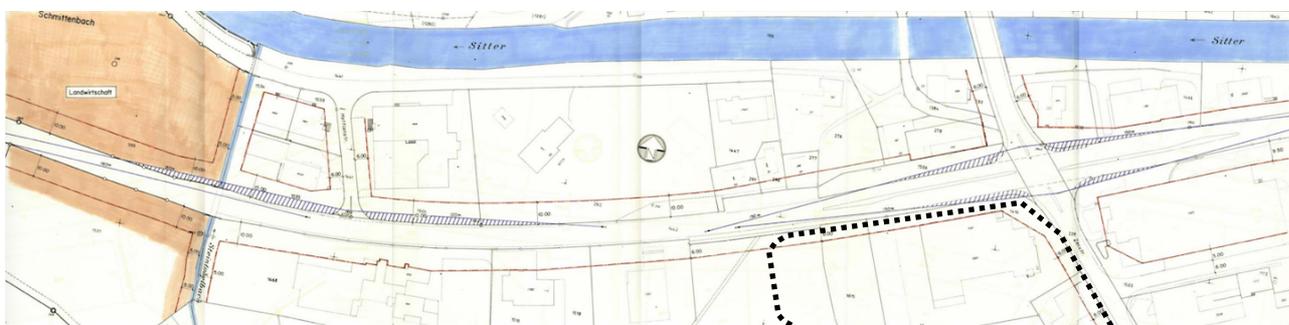
rote Bandierung entspricht der
Teilaufhebung



Baulinienplan «Baulinien Entlastungsstrasse – Teil 3»

Der Baulinienplan wird der gewünschten Stellung der Gebäude gegenüber der Entlastungsstrasse (vgl. Abb. 14) nicht gerecht und ist im Zuge des Quartierplanverfahrens zu revidieren resp. teilweise aufzuheben.

Abb. 5 Ausschnitt Baulinienplan «Baulinien Entlastungsstrasse – Teil 3» vom 25.05.1993

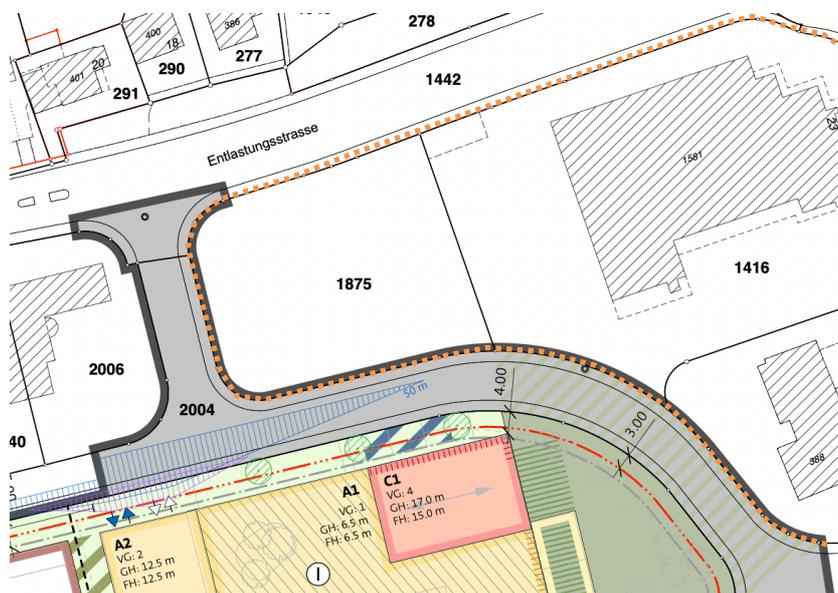


Quartierplan «Sandgrube Nord»

Der Quartierplan «Sandgrube Nord» (Gebiet 1 gemäss Abb. 2) wurde am 19. Januar 2021 genehmigt. Er grenzt entlang der Feldstrasse an den vorliegenden Quartierplan. Im Kurvenbereich der Feldstrasse wird eine Platzsituation gesichert. Über den Platz sollen die geplanten Verkaufsnutzungen erschlossen werden. Zudem ist die Feldstrasse in diesem Bereich mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung zu gestalten und der Durchfahrtswiderstand für den MIV im Sinne einer Verkehrslenkung zu erhöhen.

Abb. 6 Ausschnitt Schnittstelle zu Quartierplan Sandgrube-Nord (19. Januar 2021)

 Platz
 Strassenraumgestaltung



2.1.6 Bedingt dingliche Rechte

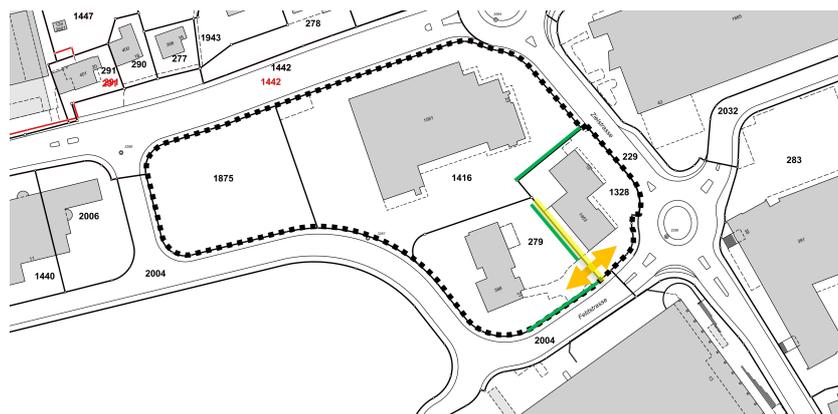
Innerhalb des Planungsgebiets bestehen die nachfolgenden bedingt dinglichen Rechte, welche vorliegend relevant sein könnten.

Tab. 2 Zusammenstellung bedingt dingliche Rechte, Grundbuchauszüge (April 2018)

Datum	Titel	Zu Lasten Parz.	Zu Gunsten Parz.
26.10.1967	Fuss- und Fahrwegrecht	279	1328
26.10.1967	Hagpflicht	1328	279
26.10.1967	Näherbaurecht ¹	279	1328
24.11.1969	Hagpflicht	1183	279
26.10.1967	Hagpflicht	1328	1416

Abb. 7 Ausschnitt amtliche Vermessung mit den Pflichten und Rechten, geportal.ch (April 2018)

-  Fahrwegrecht
-  Näherbaurecht
-  Hagpflicht



2.1.7 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

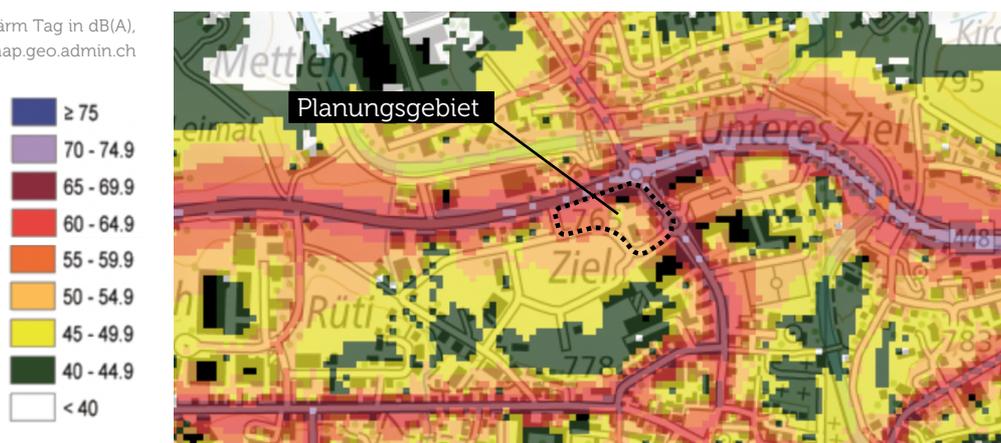
Das Dorf Appenzell gilt als national schützenswertes Ortsbild. Die Dokumentation zum ISOS macht für das Planungsgebiet gewisse Aussagen. Das Planungsgebiet liegt mehrheitlich in der Umgebungszone X. Für diese Zone wurde das Erhaltungsziel «b» definiert. Das Gebiet soll deshalb hinsichtlich der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten werden. Dazu zählen bspw. Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

¹ Das Näherbaurecht bezieht sich auf einen Garagen-Werkstatt-Trakt, der bis auf einen Abstand von 3.20 m an gemeinsame Grenze gestellt werden darf. Die Gesamthöhe ist auf 2.6 m und die Anstosslänge auf 19.2 m nbeschränkt.

2.1.10 Lärm

Das Planungsgebiet wird nord- und ostseitig von stark lärmemittierenden Strassen umgeben. Da das Planungsgebiet einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen und erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III massgebend. Diese liegen bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Der Nachweis betreffend die Einhaltung dieser Grenzwerte wird in einem separaten Nachweis (vgl. Beilage B1), erbracht. Eine Zusammenfassung der Resultate und Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen an die Lärmschutzverordnung befindet sich in Kap. 5.1.4.

Abb. 9 Strassenverkehrslärm Tag in dB(A),
map.geo.admin.ch



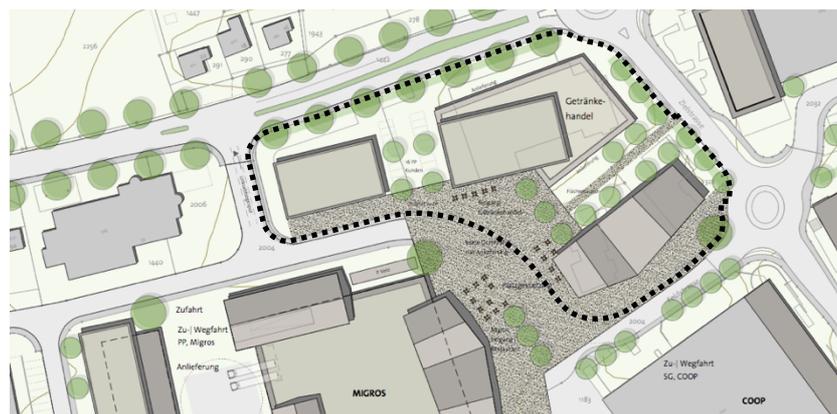
2.1.11 Weitere kommunale Grundlagen

Überbauungs- und Erschliessungskonzept (Workshopverfahren)

Grundsätzliches

Als Basis für die Entwicklungen im Gebiet Blattenheimat-Sandgrube-Ziel gilt das im Workshopverfahren 2014 erarbeitete Konzept. Am Verfahren beteiligt waren Grundeigentümer sowie Vertreter der Feuerschaugemeinde, des Bezirks Appenzell, des kantonalen Bau- und Umweltdepartements (BUD) sowie der kantonalen Fachkommission Heimatschutz (FkH).

Abb. 10 Ausschnitt Überbauungs- und Erschliessungskonzept (11. März 2014)



Baustruktur

Der geplante Neubau der Migros auf der Parzelle Nr. 2005 (Quartierplangebiet 1) wird aufgrund seiner Lage und Grösse das neue Geschäftszentrum bezüglich der ortsbaulichen und funktionalen Einbindung prägen. Für die Adressbildung ist ein «Ankunfts- und Auftaktbereich» wichtig. Die Gebäude werden so positioniert, dass dieser Bereich adäquat bespielt und gefasst wird. So sind die Erdgeschossnutzungen der entsprechenden Fassaden auf diesen öffentlich wirksamen Raum ausgerichtet. Die architektonische Gestaltung orientiert sich an der Appenzeller Baukultur.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über das bestehende Strassennetz. Die Erschliessung des neuen Geschäftszentrums, sowohl Anlieferung als auch Kundenverkehr, erfolgt weitestgehend von Norden. Damit soll die Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung sowie des «Ankunfts- und Auftaktbereichs» minimiert werden. Im «Ankunfts- und Auftaktbereich» soll der Durchfahrtswiderstand durch eine entsprechende Strassenraumgestaltung erhöht werden. Grundsätzlich kann die vorgesehene Erschliessung über das bestehende Strassennetz mit hinreichender Qualität erfolgen.

Weil die Verkehrsqualität aber eingeschränkt ist und sich im Hinblick auf eine Zunahme des Verkehrs auf dem übergeordneten Strassennetz weiter verschlechtern kann, wird im Raum Schmittenbach (rund 300 m westlich des Planungsgebiets) ein neuer Anschluss an die Entlastungsstrasse entstehen (vgl. dazu auch nachstehende Kapitel sowie Abb. 12).

Entwicklungsvereinbarung

Zum Planungsgebiet (Gebiet 3 gemäss Abb. 2) werden in der Vereinbarung zwischen der Feuerschaugemeinde und den Eigentümern des benachbarten Gebiets (Gebiete 1 und 2 gemäss Abb. 2) Absichten formuliert. Die Feldstrasse westlich entlang der Parzelle Nr. 1875 soll zu Lasten dieser zumindest temporär ausgebaut werden, damit das vorgesehene Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 2005 (Neubau Migros Ostschweiz) realisiert werden kann. Im Rahmen der Quartierplanung Sandgrube-Nord und im Hinblick auf die neue Anschlusslösung im Raum Schmittenbach hat sich gezeigt, dass ein Ausbau mittlerweile nicht mehr zweckmässig/notwendig ist.

Studienauftrag «Sandgrube»

Im Jahr 2015 wurde ein Studienauftrag über das Quartierplangebiet 1 gemäss Abb. 2 (Parzelle Nr. 2005) durchgeführt. Dieser wurde zu Gunsten des Konzepts von Lukas Imhof Architekten, Zürich, entschieden. Die Studie wurde anschliessend verfeinert und zu einem Projekt weiterentwickelt. Dieses liegt auch dem Quartierplan Sandgrube-Nord zu Grunde. Mit der Genehmigung des Quartierplanes (Januar 2021) wurden die Rahmenbedingungen für die Umsetzung verbindlich festgelegt. Der Umsetzung steht diesbezüglich somit nichts mehr im Wege.

Abb. 11 Visualisierung Platzsituation QP Gebiet 1,
Richtprojekt von Lukas Imhof Architekten
(15. Mai 2020)



Neuer Anschluss an Entlastungsstrasse

Im Raum Mettlenstrasse, Böhleli, Sandgrube usw. sind mehrere Bauvorhaben in Planung. Diese werden einen Mehrverkehr generieren. Um die Erschliessungssituation in diesen Gebieten zu verbessern, soll im Raum Schmittlenbach, unter Berücksichtigung des ISOS Appenzell, ein neuer – aber trotzdem platzsparender – Kreislauf erstellt werden. Der Kredit für die Erstellung des Kreislaufs wurde im Frühjahr 2021 von der Landsgemeinde gutgeheissen. Die Umsetzung hat nur wenige Auswirkungen auf das Planungsgebiet, da die Erschliessung weiterhin primär über den Mettlenkreislauf und weniger über die neue rückwärtige Verbindung zweckmässig ist. Insbesondere der Fuss- und Veloverkehr könnte dadurch jedoch profitieren.

Abb. 12 Lage und Anbindung Kreislauf Schmittlenbach, Objektblatt V 6d Kant. Richtplan



Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Entlastungsstrasse

Eine Arbeitsgruppe hat für die gesamte Entlastungsstrasse ein BGK erarbeitet. Die Strasse wurde dazu in vier verschiedene Abschnitte eingeteilt. Für jeden Abschnitt wurden Gestaltungsprinzipien in Form von Normalprofilen entwickelt, wobei auch die Bepflanzung eine wichtige Rolle spielt. Das Planungsgebiet liegt am Abschnitt «Gewerbestrasse». Diese soll durch eine beidseitige Baumreihe, die teilweise auch im «Grünen» steht, geprägt werden.

Abb. 13 Ausschnitt BGK Entlastungsstrasse



2.2 Projektgrundlagen

2.2.1 Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Studie)

In enger Zusammenarbeit mit der Feuerschaugemeinde wurde eine Entwicklungsidee skizziert, deren Kernaussagen die Basis für den Quartierplan bilden sollen. Die Ermittlung der relevanten Parameter zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität erfolgte mittels Variantenstudium. Dabei zeigte sich, dass folgende Prämissen im Vordergrund stehen:

- Platz an der Feldstrasse mittels Raumkanten fassen;
- Ort beleben mittels entsprechender Erdgeschossnutzungen und deren Ausrichtung auf den öffentlichen (Platz) Raum;
- Massstäblichkeit wahren in Entsprechung zur gegenüberliegenden, baulichen Entwicklung, sowohl hinsichtlich der strassen- | platzbegleitenden Länge, als auch der Höhenentwicklung der Gebäude.

Abb. 14 Ideenskizze, unbestimmter Massstab,
Strittmatter Partner AG, Juni 2018



Bei der Freiraumgestaltung liegt der Fokus auf der Gestaltung der Vorzonen der das Planungsgebiet vollständig umgehenden Strassen. Folgendes ist dabei wichtig:

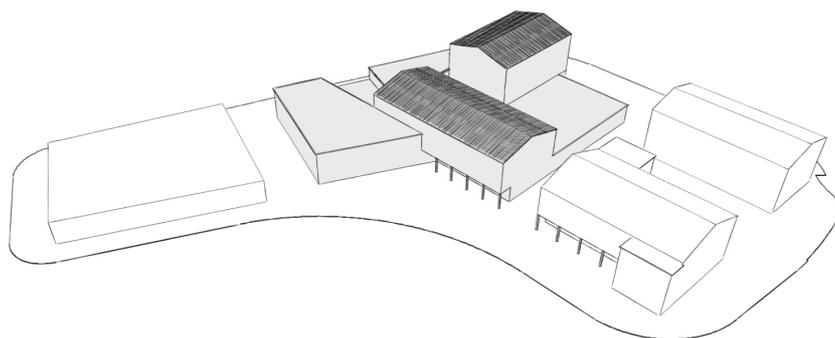
- Kein bauliches Einbinden und damit keine Orientierung der Gebäude auf die Entlastungsstrasse, sondern Wahren deren übergeordneten „Ausserortscharakters“ mittels grünem Distanzstreifen (mind. 5 m Breite) und dort angeordneten grosskronigen Alleebäumen;
- Übergang zu einer in den öffentlich wahrnehmbaren Strassenraum eingebundenen Vorzone schaffen;
- Breite fussgängerbezogene Vorzone entlang der Feldstrasse vis-à-vis des Coop sichern;

- Vorzone vis-à-vis Neubau Migros als vermittelnde Vorzone zur Einbindung der Feldstrasse in eine die Strasse überspannende Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität.

2.2.2 Studie Ziel 23

Basierend auf obenstehendem Bebauungs- und Erschliessungskonzept wurde eine Studie zur Vertiefung der Situation auf der Parzelle Nr. 1416 in Auftrag gegeben. Diese setzt sich in erster Linie mit den städtebaulichen Aspekten auseinander.

Abb. 15 Visualisierung Projektstudie Ziel 23, Lukas Imhof Architekten, 23. Juli 2021



Städtebau

Der Städtebau im Gebiet um die Parzelle «Ziel 23» weist keine einheitlichen, städtebaulichen Strukturen auf und ist geprägt von grossmassstäblichen Gewerbebauten und Hauptverkehrsachsen. Mit dem geplanten Neubau Sandgrube und dem dazugehörigen neuen Platz über resp. an der Feldstrasse erhält der Ort eine neue Identität und einen städtebaulichen Anker auf den sich die Projektstudie beziehen kann.

Der Bebauungsvorschlag besteht aus einem Sockelgeschoss, das einen grossen Teil der Parzelle besetzt und kleineren, in der Höhe variierenden Aufbauten. Die Aufbauten vermitteln mit ihrer Körnung zwischen den unterschiedlichen Massstäben in der Nachbarschaft und setzen zugleich städtebauliche Akzente an der Zielstrasse und dem geplanten Platz an der Feldstrasse. Aufgrund seiner Lage an der Kreuzung Ziel- und Umfahrungrasse – welche eine der Hauptzugänge zum Dorf Appenzell bildet – erhält insbesondere der viergeschossige Aufbau eine grosse übergeordnete Bedeutung für das Ortsbild von Appenzell. Um die Lesbarkeit dieses Gebäudeteils zusätzlich zu verstärken, wird sie durch einen Versatz im Sockelgeschoss unterstrichen.

Mit dem Knick in der Südwestfassade nimmt das Gebäude Bezug auf den geplanten Neubau Sandgrube (Parzelle Nr. 2005) und bildet zugleich den nördlichen Abschluss des neuen Platzes. Mit dem zurückversetzten

Erdgeschoss zum Platz entsteht ein attraktiver, gedeckter Aussenraum und der öffentliche Ausdruck des Gebäudes wird gestärkt.

Die Nordfassade übernimmt die Flucht der heutigen Migros östlich des Mettlenkreisels und schafft so einen grosszügigen, ortstypischen Grünraum zwischen Haus und Umfahrungsstrasse.

Organisation

Im Untergeschoss der grössten Parzelle (Nr. 1416) befindet sich eine grosse Sammelgarage für ca. 65 Parkplätze sowie Technik-, Keller- und Nebenräume. Das Erdgeschoss ist mit Verkaufsflächen und dazugehörigen, rückwertigen Räumen besetzt. Auch ein Restaurationsbetrieb zum neuen Platz hin wird als möglich angesehen.

Im mäanderförmigen 1. Obergeschoss sind Mischnutzungen vorgesehen – im Norden Gewerbe und im Süden Wohnen. In den Geschossen darüber ist eine reine Wohnnutzung angedacht.

Erschliessung

Eine Ein- und Ausfahrt von der Zielstrasse erschliesst die Tiefgarage und die einzelnen oberirdischen Abstellplätze. Der Eingang zum Verkauf bildet in Kombination mit dem Parkplatz einen der Strasse zugewandten, dorftypischen Begegnungsort.

Die Anlieferung erfolgt über eine neue interne Erschliessung (Einbahnverkehr von der Feldstrasse zur Umfahrungsstrasse) im Westen der Parzelle. Die Ausfahrt auf die Umfahrungsstrasse ist dabei ausschliesslich Lieferanten vorbehalten. Dazu sind auch bauliche Massnahmen notwendig (Bsp.: versenkbarer Poller, Schranke).

Gestaltung und Ausdruck

Der gestalterische Ausdruck der Baute war nicht Bestandteil der Studie und wird deshalb auch nicht weiter umschrieben. Als Dachform sind sowohl Steil- wie auch Flachdächer denkbar.

2.3 Regelungsbedarf

2.3.1 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden:

- Anzahl Vollgeschosse;
- Fassaden- und Gesamthöhe;
- Strassenabstände gegenüber Ziel- und Feldstrasse;
- Gebäudelänge;
- Grenzabstand;
- Nutzungsziffern.

Nach Art. 58 BauV kann in Quartierplänen ein zusätzliches Vollgeschoss gewährt werden. Die vorgesehene Bebauung wird infolgedessen auch die Höhen in einzelnen Bereichen überschreiten – diese Überschreitungen sind jedoch nur gering und deshalb vertretbar. Die zulässige Mehrnutzung ist im Quartierplan festzulegen.

Der Strassenabstand wird von oberirdischen Bauten gegenüber dem heutigen Kreisfeld-/Zielstrasse und von unterirdischen Bauten gegenüber der Feldstrasse teilweise unterschritten. Die Reduktion der jeweiligen Strassenabstände ist ortbaulich begründet, jedoch mit dem Landesbaumt zu klären.

2.3.2 Sicherung der Qualität

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens soll die Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

Erschliessung

Der Regelungsbedarf bezieht sich in erster Linie auf die Erschliessung mit dem MIV sowie dem Fuss- und Veloverkehr. Konkret bedeutet dies folgendes:

- Sicherung Ausbau Zielstrasse für Trottoirergänzung bis Abzweigung Feldstrasse (Freihaltung, Abtretung Kanton);
- Grundsätze der Parkierung
 - Bewohner- und Beschäftigtenautoabstellplätze in Sammelgaragen, Anzahl behindertengerechte Abstellplätze
 - Beschränkung Besucher-| Kundenparkierung im öffentlichen wahrnehmbaren Strassenraum (inkl. Aufweitung Platz) mit Bereichen (Anzahl, Lage, Dimensionierung)
- Gebündelte Zu- und Wegfahrten zu internen Erschliessungsanlagen (Standort inkl. eines Handlungsspielraum)
- Regelung Lage der Anlieferung von Verkaufsnutzung und Sicherstellung der Befahrbarkeit

- Freihaltung der Sichtfelder bei Ausfahrten aufs übergeordnete Strassennetz
- Sicherung der öffentlichen Fussgängerverbindungen (Breite, Direktheit, Verortung mittels Richtungspunkten oder Anordnungsbereich)
- Definieren der Lage der Hauptzugänge für die verschiedenen Nutzungen;
- Festlegung der Anzahl (grundsätzlich Kurzzeit) und Lage (in Eingangsnähe) von oberirdischen Veloabstellplätzen (nach VSS Norm 40 065)

Bebauung

Es ergeben sich folgende zu regelnde/sichernde Punkte:

- Festlegung der horizontalen und vertikalen Ausdehnung von Hauptbauten mittels Baubereichen (minimal und maximal) zur Sicherstellung des ortsbaulichen Ausdrucks;
- Festlegung von Strassenabständen für wichtige raumbildende Fassaden, sichern mittels Pflichtbaulinien (Rücksprünge im Erdgeschoss und untergeordnet über gesamte Fassaden sind möglich) und für unterirdische Bauten;
- Sichern der adäquaten Gestaltung der publikumswirksamen Fassaden (z. B. Transparenz in EG, Eingänge der publikumswirksamen Nutzung, Fassadengliederung);
- Regelung der Dachgestaltung (Satteldächer mindestens auf Parzellen Nrn. 279 und 1328);
- Zusammenbau der Gebäude auf den Parzellen 279 und 1328 ermöglichen;
- Festlegung der maximalen Nettoverkaufsfläche;
- Mehrnutzung und mögliche Nutzungstransfers fixieren, (max. aGF (AZ) aufteilen auf Parzellen).

Freiraum

Aus den Projektgrundlagen (vgl. 2.2) resultiert folgender Regelungsbedarf:

- Gestaltungsgrundsätze zu den Vorzonen (Materialisierung, Art und Dichte der Bepflanzung, Ausrichtung des gestalteten Terrains auf die Strasse, Möblierung bei Vorzonen mit Aufenthaltsqualität)
- Gliederung der Vorzonen in Bereiche nach ihrem Charakter und ihrer Funktion (öffentlich nutzbar / öffentlich wahrnehmbar / kaschierend) mittels textlich formulierter Bereiche (Die Vorbereiche lassen sich nur entlang fixierten Pflichtbaulinien räumlich bereits festlegen.)
- Sicherung eines Bereichs für Kinderspielplätze auf dem Dach des Sockelgeschosses (Parz. Nr. 1416)

Umwelt

- Lärmnachweis
- Grundsätze zur gemeinschaftlichen Kehrichtbereitstellung (Lage, Zeitpunkt der Erstellung, Ausstattung)
- Regelung des Umgangs mit Werkleitungen und der Entwässerung (Verlegung, Kosten, Retention, ...)

Eigentum

- Die Überbauungskonzeption erfordert grundsätzlich keine Grenzberichtigung. Bei Erstellung eines öffentlichen Fussweges zwischen der Feldstrasse und der Zielstrasse könnte eine Arrondierung der Parzellen jedoch sinnvoll sein. Diese könnte flächengleich erfolgen.

3 Erläuterungen

3.1 Teilaufhebung Baulinien Entlastungsstr. – Teil 3

Abb. 16 Überlagerung aktuelle AV mit Baulinienplan gem. Abb. 5 (4. Oktober 2018)

rote Bandierung; Perimeter Entlassung aus Baulinienplan



Das Quartierplangebiet überlagert respektive tangiert den Baulinienplan nur in einem Bereich (vgl. Abb. 5). Ausserhalb des Planungsgebiets ist der Baulinienplan nach wie vor von Bedeutung. Der Perimeter des zu entlassenen Bereichs des Baulinienplans bezieht sich auf die Abgrenzung des Quartierplans.

3.2 Quartierplan Feldstrasse- Zielstrasse

3.2.1 Allgemeines

Geltungsbereich

Der Quartierplan wird gestützt auf Art. 50 BauG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Der Geltungsbereich resultiert aus der Entwicklungsvereinbarung (vgl. Abb. 2) beziehungsweise dem Teilzonenplan «Blattenheimat-Sandgrube-Ziel».

Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehältlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baulinien bezeichnen nach Art. 29 Abs. 4 BPG den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen / die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

Bestandteile

Der Quartierplan beschreibt die wichtigsten – aus der Studie Ziel 23 und den vorangegangenen Konzepten hervorgekommenen – Ansätze und städtebaulichen Grundsätze. Im Gegensatz zu anderen Quartierplänen mit vertieften Richtprojekten wird die Studie jedoch bewusst nicht als offizieller Bestandteil des Quartierplanes angesehen. Sie soll jedoch erläuternd im Planungsbericht abgebildet werden. Im Übrigen besteht der QP aus den im Artikel aufgeführten Bestandteilen.

Zweck

Die Entwicklungsvorstellungen im Planungsgebiet sind sehr unterschiedlich. Der Fokus liegt daher auf der Qualitätssicherung der, das Planungsgebiet umschliessenden öffentlich wirksamen Räume – Erscheinung, bauliche Reaktionen und Umsetzung der im öffentlichen Interesse stehenden Elemente.

Weiter geht es darum, im Hinblick auf einen bodensparenden Umgang mit den Entwicklungsflächen, die Voraussetzungen für eine dichtere Bauweise inklusive möglicher Verkaufsflächen zu definieren.

3.2.2 Erschliessung

Arealerschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebiets soll primär über eine Zufahrt ab der Zielstrasse zwischen Mettlen- und Coopkreisel erfolgen. Vom System her funktioniert dies analog der heutigen Situation: Zufahren werden kann nur aus Richtung Mettlenkreisel – die Wegfahrt geht nur in Richtung Coopkreisel. Damit soll die Verkehrsqualität auf der Zielstrasse möglichst erhalten werden und der Verkehrsfluss möglichst wenig beeinträchtigt. Über diese zweispurige Zufahrt soll nach Möglichkeit das gesamte Gebiet unterirdisch angebunden werden. Sollte der eher unwahrscheinliche Fall eintreffen, dass der Startschuss für die Entwicklung in diesem Gebiet nicht auf der Parzelle Nr. 1416 geschieht, könnten die übrigen Parzellen auch mit separaten Sammelgaragen erschlossen werden – wobei auf den Parzellen Nrn. 279 und 1328 eine gemeinsame Lösung zu finden ist. Die Zufahrt soll hier für beide Parzellen von der südlichen Feldstrasse her erfolgen. Auch dies entspricht bereits der heutige Zufahrtssituation hinsichtlich der oberirdischen Abstellplätze (5.2.4).

Autoabstellplätze

Zugunsten einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität und aus Gründen der baulichen Einpassung und haushälterischen Bodennutzung sind grossflächige, offene oberirdische Parkplatzflächen zu vermeiden.

Gleichzeitig werden auch Parkierung auf dem Abstandstreifen gegenüber der Entlastungsstrasse sowie auf der Platzfläche an der Feldstrasse unterbunden. Diese Flächen sollen nicht von Parkierung «belastet» werden. Die Mehrzahl der Abstellplätze soll deshalb in unterirdischen Sammelgaragen angeordnet werden. Die Neigung resp. Steigung der Zu- und Wegfahrt richtet sich nach der VSS Norm 40 291a. Der Anschluss an die Strasse hat hinsichtlich der Neigung nach wie vor den Bestimmungen nach Art. 31 BauV zu genügen.

Bei Nutzungen mit besonderem Publikumsandrang ist der Bedarf an Autoabstellplätzen, gemäss Beschluss der Standeskommission vom 15. Dezember 2009, nach der VSS Norm 40 281 nachzuweisen. Der Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen. Die Norm gewährt bei mittlerer Erschliessungsqualität gewisse Reduktionen. In Gebieten mit Standorttyp C sieht die Norm die Erstellung von 50 bis 80 % des Referenzbedarfs vor. In der Feuerschaugemeinde wird üblicherweise die Erstellung von 70 % des Bedarfs gefordert. Da die Bevölkerung des Kantons AI relativ autoaffin ist, scheint dies plausibel. Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass die maximal mögliche Anzahl Abstellplätze die Nutzung einschränken kann. Die Studie hat diesbezüglich aufgezeigt, dass auf der Parzelle Nr. 1416 aufgrund der begrenzten Flächen wohl kaum mehr als 70 PP unterirdisch Platz finden.

Auf der Basis von Art. 15 BauR wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Bewirtschaftung des Parkraums beurteilt und festgelegt. Ziel ist es, ein der Umgebung angepasstes Bewirtschaftungssystem umzusetzen, welches die Verkehrsströme in gewisser Masse lenkt und darauf achtet, dass alle Anlagen in der Umgebung ähnlich attraktiv sind. Es wäre nicht zielführend, wenn diese Anlage deutlich attraktiver ist und deshalb fast ausschliesslich genutzt wird – auch wenn bspw. Erledigungen in anderen Gebäuden gemacht wird. Auch ein Parkleitsystem zu den grösseren Anlagen könnte in diesem Zusammenhang Sinn ergeben. Hinsichtlich der gewählten Methode zur Parkplatzbewirtschaftung sind die Grundeigentümer vorerst frei. Sollte sich im Laufe der Zeit zeigen, dass aufgrund der gewählten Bewirtschaftung Verkehrsprobleme entstehen oder entstanden sind, kann durch den Kanton bzw. den Landesfährer eine spezifische Bewirtschaftung verlangt werden. Es gilt zu beachten, dass für alle grösseren Verkaufsstellen in der näheren Umgebung grundsätzlich die gleichen Bewirtschaftungslösungen umgesetzt werden sollen. Auch ein Tropfenzähler-system, welches Fahrzeuge nur tröpfchenweise wieder dem Strassennetz zuführt, kommt in diesem Zusammenhang in Frage.

Warenumschlag

Der Warenumschlag wird für die Parzellen Nrn. 1875 und 1416 wird künftig in einem gemeinsamen Bereich zwischen den betroffenen Parzellen stattfinden. Um dabei einen Rückstau auf der Entlastungsstrasse zu verhindern, ist der Warenumschlag nur in nördliche Richtung möglich. Bei der Ausfahrt in die Entlastungsstrasse soll darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Fläche beansprucht wird und der Verkehr mittels eines Rechtsabbiegegebots zum Mettlenkreisel geleitet wird (Vorgabe Kanton). Damit die Durchfahrt nicht zu anderen Zwecken genutzt wird, ist diese bspw. mittels eines Pollers zu unterbinden. Bei den übrigen beiden Parzellen kann davon ausgegangen werden, dass keine Warenumschläge mit grösseren Fahrzeugen notwendig sind. Die Anlieferung kann somit auf der Vorzone stattfinden.

Veloabstellplätze

Es sind attraktive Veloabstellanlagen an gut zugänglichen und vor Witterung geschützten Orten zu realisieren. Die Veloabstellanlagen für Bewohner und Beschäftigte – aber auch für Kunden – sind in (Haupt-) Eingangsnähe zu erstellen. Bezüglich Anzahl und Verteilung (Kurz-/Langzeitabstellplätze) wird auf die einschlägige VSS-Norm verwiesen.

Öffentliche Fusswegverbindung

Das bestehende Trottoir entlang der Feldstrasse soll als öffentlicher Fussweg auf der Parzelle Nr. 1328 bis zum Fussgängerstreifen weitergeführt werden. Damit soll die bestehende Fusswegverbindung erneut gesichert werden, nachdem der Quartierplan Sandgrube – Ziel – Böhleli aus dem Jahre 1997 im Jahre 2014 im vorliegenden Planungsperimeter aufgehoben wurde. So ist ein durchgehendes, dichtes Netz für den Langsamverkehr sichergestellt. Es ist die Absicht, künftig entlang der Zielstrasse ein Trottoir (Niveau Strasse) zusammen mit der Bebauung zu erstellen. Für den Ausbau ist ein Planverfahren nach StrG notwendig. Im Hinblick auf allfällige Rechtsmittel soll der Erstellungszeitpunkt des Trottoirs nicht an jenen der Bebauung geknüpft werden. Die Kosten im Zusammenhang mit dem Trottoir gehen zu Lasten des Kantons gemäss Art. 43 StrG. Sollte das betroffene Teilstück durch eine Abparzellierung in das Eigentum des Kantons übergehen, kann auf den Eintrag der Grunddienstbarkeit im Grundbuch verzichtet werden.

Der öffentlich wahrnehmbare Strassenraum umfasst nebst dem Fussweg auch die Vorzone der strassenanliegenden Gebäudezeile. Im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung ist die Gestaltung darauf abzustimmen (mehr dazu unter 3.3.1).

Zur Sicherstellung eines engmaschigen Fussgängernetzes im Umkreis des Dorfkerns ist eine weitere Verbindung zwischen der Zielstrasse und

dem neu geplanten Platz an der Feldstrasse zu erstellen. Diese Verbindung besteht im Grundsatz bereits heute – nur führt sie über einen für Fussgänger wenig attraktiven Parkplatz und ist nicht im Grundbuch eingetragen. Zur Sicherung sind auch hier Grunddienstbarkeiten (Durchgangsrecht) im Grundbuch anzumerken.

Zugänge (Parz. Nr. 1416)

Die Hapterschliessung der Verkaufsflächen auf der Parz Nr. 1416 soll in erster Linie vom Platz ab der Feldstrasse aus erfolgen. Aufgrund der potenziellen oberirdischen (Kurzzeit-) Parkierung entlang der Zielstrasse soll jedoch auch ostseitig ein Zugang zu den Verkaufsnutzungen entstehen. Um die Menschen auch möglichst auf den Platz zu leiten und diesen zu beleben, soll der Zugang für Kunden aus dem UG in der Nähe dieses Platzes zu liegen kommen – voraussichtlich innerhalb des Gebäudes. Für Wohn- und Büronutzungen sind anderweitige Erschliessungen denkbar.

3.2.3 Bebauung

Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor und legen somit die Lage, respektive die abweichenden Abstände der zulässigen Hauptbauten (Gebäude exkl. Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, An-, Klein- und Kleinstbauten) untereinander sowie zur Strasse und den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke, fest. Weiter werden mit den Baubereichen die vertikale und horizontale Ausdehnung der Gebäude definiert.

Als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Ausdehnung gelten die Studie Ziel 23 und die verschiedenen Outputs des Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Zur Sicherung des nötigen Handlungsspielraumes in der Projektierung wird in der horizontalen Ausdehnung in den Baubereichen für Hauptbauten A gegen aussen grundsätzlich ein Projektierungsspielraum von rund 25 cm pro Gebäudeseite zugelassen.

In der vertikalen Ausdehnung wird in den Baubereichen für Hauptbauten A nach oben ein Projektierungsspielraum von rund 50 cm berücksichtigt. Da im Quartierplan die effektiven maximalen Höhen festgelegt werden und diese in keinem Fall überschritten werden dürfen, kann kein Höhenzuschlag nach Art. 54 BauV eingeräumt werden. Die Baubereich Hauptbauten B orientieren sich hinsichtlich der vertikalen Ausdehnung an der Regelbauweise – einzig die Fassadenhöhen wurden angehoben.

Die Gebäude entlang der besonders öffentlich wirksamen Strassenräume sollen auf das entsprechende Niveau der Strasse respektive dessen Trottoirs hinsichtlich der Höhenlage ausgerichtet werden. Im Sinne von

Art. 33 Abs. 2 BauV wird das massgebende Terrain im Quartierplan bestimmt.

Bauweise

Mit den Bereichen für Hauptbauten und den Baulinien wird die mögliche Anordnung von Gebäuden gegenüber der öffentlichen Strassenräume geklärt. Entlang der Entlastungsstrasse werden die Baubereiche ungefähr parallel zum Strassenlauf gezogen – sie liege zudem auch ziemlich in der Fassadenflucht der bestehenden Migros auf dem Grundstück 1503.

Um den Charakter einer Landstrasse – Gebäude richten sich nicht auf Strasse aus – zu unterstützen, sollen künftige Bauten einen relativ grossen Abstand zur Entlastungsstrasse einhalten. Es ist durchaus auch vertäglich und möglich, dass ein Gebäude im Baubereich B1 gegenüber demjenigen im Baubereich A zurückspringt. Entsprechend wurde im Baubereich B1 keine Pflichtbaulinie definiert. Pflichtbaulinien wurden im Übrigen entlang von Strassenräumen festgelegt, wo die Stellung der Gebäude, der Freiraum im Hinblick auf den Charakter und das ortbauliche Gefüge besonders prägend sind. Dabei sollen Gebäuderücksprünge im Erdgeschoss um den Platz ab der Feldstrasse, welche insbesondere für Fussgänger entlang publikumsorientierter Nutzungen attraktiv sind, möglich bleiben.

Baubereich Hauptbaute A

Damit das Gebäude strukturiert und nicht als grosses, unpassendes Volumen in Erscheinung tritt, sind die Geschosse in ihrer Ausdehnung differenziert zu betrachten. Die prozentualen Werte orientieren sich an den Flächenanteilen der Studie Ziel 23. Sie stehen jeweils in Verbindung zur Erdgeschossfläche. Pro Geschoss wurde gegenüber der Studie jeweils ein Projektierungsspielraum von rund 5 % gewährt. Mit den Vorgaben wird zudem sichergestellt, dass der Baukörper nur gegenüber dem Mettlenkreisel viergeschossig gebaut werden kann.

Damit die Eingänge zu den Verkaufsnutzungen auf der Ostseite und zum Platz hin nicht als eigenständig wahrgenommen werden und die Kundschaft auch in Richtung Platz an der Feldstrasse gelenkt wird, soll zumindest in Ost-West-Richtung ein grosszügiger Durchgang bestehen. Damit soll der Platz belebt und attraktiv gemacht werden.

Mit der Vorgabe der Erstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Sockelgeschoss kommt der Quartierplan Art. 68 BauG nach.

Baubereich Hauptbauten B

Im Baubereich für Hauptbauten B2 und B3 werden die maximal zulässigen Fussabdrücke von Hauptbauten (Gebäude exkl. Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, An-, Klein- und Kleinstbauten) mittels der Baubereiche im

Hinblick auf die engen Platzverhältnisse bestimmt und damit insbesondere die nachbarrechtlichen Verhältnisse zwischen den beiden Hauptbauten geklärt. Der Zusammenbau von Hauptbauten soll im Sinne von Art. 61 BauV ermöglicht werden. Dazu wären die bestehenden Dienstbarkeiten zu bereinigen.

Unterirdische Bauten

Die Sammelgaragen sollen als unterirdische Bauten errichtet werden. Im Gegensatz zu Unterniveaubauten sind unterirdische Bauten nach Art. 36 BauV vollständig unter dem massgebenden resp. tiefergelegten Terrain zu erstellen. Sie haben sich grundsätzlich auch an die üblichen Grenzabstandsvorschriften zu halten – gegenüber angrenzenden Parzellen 1 m und gegenüber Strassen die Abstände gemäss Art. 17 StrV. Ausnahmen werden nur dort zugelassen, wo die Sammelgaragen zusammengebaut werden sollen.

Zur Sicherstellung des Gewässerschutzes sind alle Bauten über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen (vgl. Kap. 2.1.8). Nur unter bestimmten Voraussetzungen kann die Baubewilligungsbehörden Ausnahmen genehmigen.

Dichte / Nutzungen

Gesamtausnutzung

Gestützt auf Art. 72 Abs. 2 BauV wird innerhalb des QP-Perimeters bei einem qualitativ hochwertigen Projekt eine erhöhte Geschossflächenziffer (GFZ) in Aussicht gestellt. Gegenüber der Regelbauweise entspricht diese einer Mehrausnutzung von 20 %. Die Möglichkeit der Mehrausnutzung wird hingegen an gestalterische und qualitative Bedingungen geknüpft. Die Fachkommission Heimatschutz hat deren Einhaltung im Baubewilligungsverfahren zu kontrollieren. Sollten diese nicht eingehalten werden, gelten die Vorgaben gemäss Regelbauweise.

Wohnen

Da an dieser Lage das Wohnen nicht im Vordergrund stehen soll, wird diesbezüglich auf weitergehende Bestimmungen verzichtet. Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement der Feuerschaugemeinde – der Anteil der Wohnnutzung beträgt somit max. 30 % der zulässigen Gesamtnutzung.

Verkaufsflächen

Die Nettoverkaufsflächen (NVF) werden gestützt auf Art. 15 BauR definiert. Als Nettoverkaufsfläche wird die dem Kunden zugängliche Nettogeschossfläche, zuzüglich Bedienungs-, Gestell-, Pult- und Auslageflächen,

bezeichnet (vgl. Art. 32 Abs. 4 BauV). Ausstellungsräume für Möbel, Fahrzeuge und dergleichen werden gemäss BauV nur hälftig angerechnet. Ebenfalls an die NVF angerechnet werden Mall- und Aussenverkaufsflächen.

Nutzungstransfer

Da die Gesamtnutzung innerhalb des Perimeters nicht verändert werden, sind auch Nutzungstransfers zulässig. So kann auf bestimmte Situationen reagiert werden. So kann bspw. die Nutzung auf einer Parzelle bei Bedarf erhöht werden, solange die Nutzung im gleichen Umfang auf einer anderen Parzelle nicht mehr möglich ist. Dies ist auf privatrechtlicher Basis zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

Warengruppen

Gemäss Art. 15 Abs. 5 Baureglement der Feuerschaugemeinde ist im Quartierplan der Umfang der Nettoverkaufsflächen nach Sortiment zu regeln. Eine Aufteilung in täglichen / periodischen sowie aperiodischen Bedarf wird vorliegend als zweckmässig erachtet. Beim täglichen und periodischen Bedarf handelt es sich grundsätzlich um das gesamte Sortiment eines Supermarkts, wie er im Planungsgebiet vorgesehen ist. Zum aperiodischen Bedarf zählen in erster Linie die Flächen von Fachmärkten (Möbel, Fahrzeuge, Garten, Getränke etc.) aber auch von Restaurants. Die Vorgabe im Reglement bezieht sich wiederum auf jede einzelne Parzelle.

Eine Beschränkung für täglichen / periodischen Bedarf auf 50 % der gesamten NVF ist aus folgenden weiteren Gründen angebracht:

- Die verkehrsintensiven Geschäfte entsprechen grundsätzlich eher dem periodischen / täglichen Bedarf. Parkfelder für Geschäfte des periodischen/täglichen Bedarfs haben tendenziell zudem einen höheren Umschlag als die übrigen Parkfelder. Mit der Beschränkung kann das maximale Parkplatzangebot und die Anzahl Fahrten verhältnismässig geringgehalten werden. Dies wirkt sich positiv auf die Verkehrsqualität auf dem umliegenden Strassennetz aus.
- Eine übermässige Verlagerung des Detailhandels vom historischen Dorfkern in die peripheren Lagen ist heikel, da die Nutzung von Geschäften des periodischen / täglichen Bedarfs auch für andere umliegende Geschäfte positiv wahrnehmbar ist. Mit der vorgesehenen Einschränkung kann einer übermässigen Konkurrenzierung des Dorfkerns entgegengewirkt werden.

Architektonische Gestaltung

Gemäss Art. 65 BauG haben Gebäude grundsätzlich im Orts- und Strassenbild und für sich eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Im Hinblick auf die hohe Bedeutung des Planungsgebiets im ortbaulichen Kontext wird im

Sinne von Art. 65 Abs. 7 BauG eine Bauberatung verlangt. Zur Einpassung in die Umgebung sollen bspw. glänzende Fassaden möglichst vermieden werden.

Für eine gute und der Lage im Ort entsprechenden Aufenthaltsqualität im Strassenraum ist es wichtig, dass die anliegende publikumsorientierte Nutzung in den Erdgeschossen wahrnehmbar ist und die Fassaden entsprechend gestaltet werden. Der Fensteranteil entspricht einem ungefähren Durchschnittswert der Bauten in der Umgebung – mit Bezug zum Vorbereich. Die Vorgabe des Fensteranteils bezieht sich effektiv nur auf die EG-Fassaden zum Platz an der Feldstrasse und gegenüber der Vorzone Strasse. Bei den übrigen Fassaden werden keine Mindestanteile festgelegt.

Dachgestaltung

Die Dachformen prägen das Orts- und Landschaftsbild stark. Vorliegend sind innerhalb der meisten Baubereiche sowohl Flach- wie auch Satteldächer mit dem Ortsbild verträglich. Satteldächer werden nur in den beiden Baubereichen, welche sich am nächsten zum Dorfkern befinden, vorgeschrieben. In allen anderen Baubereichen sind die Dachformen frei wählbar, wobei nicht als Terrasse genutzte oder nicht mit Solarpanels belegte Flachdächer extensiv zu begrünen wären.

Um dem seit 1. Januar 2020 gültigen Energiegesetz gerecht werden zu können, werden Photovoltaikanlagen auch auf Schrägdächern ermöglicht. Diese haben sich in die Dachlandschaft einzuordnen und sind deshalb nur dachintegriert zulässig.

3.2.4 Umgebung

Gestaltungsgrundsätze

Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes wird die Bepflanzung standortgerechter Arten verlangt, wie z.B. Ahorn und Linde. Als Basis für die Beurteilung gilt grundsätzlich Art. 65 BauG.

Die strassenbezogenen Freiräume werden im Grundsatz durch die anliegende Bebauung geformt und sind entsprechend zusammen mit dieser zu gestalten. Um so auch eine Verflechtung zwischen den Vorbereichen und dem öffentlichen Raum zu erreichen, werden optisch geschlossene Einfriedungen als unzulässig bezeichnet.

Umgebungsgestaltung

Die allgemeine Umgebungsfläche umfasst mehrheitlich die Räume zwischen den Baubereichen. Sofern sie nicht der Erschliessung (PP, Wege etc.) dient, soll sie deshalb möglichst naturnah gestaltet werden – es wird ein

hoher Grünanteil angestrebt. So kann trotz dichter Bauweise und Nähe zum Zentrum doch noch ein gewisser Grünanteil gesichert werden. Auch die Baumreihen entlang der Strassenräume unterstützen die ökologischen Aspekte. Sie sorgen zudem für eine Gliederung des Strassenraums und sorgen so für eine deutliche Attraktivitätssteigerung.

Platz an der Feldstrasse

Vor dem Eingang der Verkaufsnutzung soll ein hochwertiger Platz als Aufenthalts- und Bewegungsraum mit Sitzmöglichkeiten erstellt werden. Der Platz ist als Einheit mit der, die Feldstrasse überspannenden, Platzsituation zu gestalten. Wichtig ist, dass die Feldstrasse möglichst an Dominanz verliert. Die Gestaltung soll entsprechend darauf ausgerichtet werden und sich auch an der Gestaltung auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 2005 (Neubau Migros) orientieren.

Im Bereich des Eingangs soll über das ganze Jahr hinweg die Möglichkeit bestehen, gewisse Produkte zum Verkauf anzubieten (Bsp.: Esswaren, Christbäume etc.). Diese Aussenverkaufsflächen werden gemäss Art. 32 Abs. 4 BauV zu 100 % an die Nettoverkaufsflächen angerechnet.

Vorzone Strasse

Die Vorzone ist auf die entsprechende Erdgeschossnutzung abzustimmen und als Bestandteil des wahrnehmbaren Strassenraums zu denken. Adäquat sind beispielsweise bei Verkaufsnutzungen Vorplätze, welche als Aufweitungen der Gehwege gedacht werden. Bei einer Büronutzung könnte dies beispielsweise ein Vorgarten sein, welcher einsehbar ist und eine gewisse Vielfalt in der Materialisierung resp. Vegetation aufweist und gleichwohl eine gewisse Privatsphäre assoziiert.

Abstandstreifen

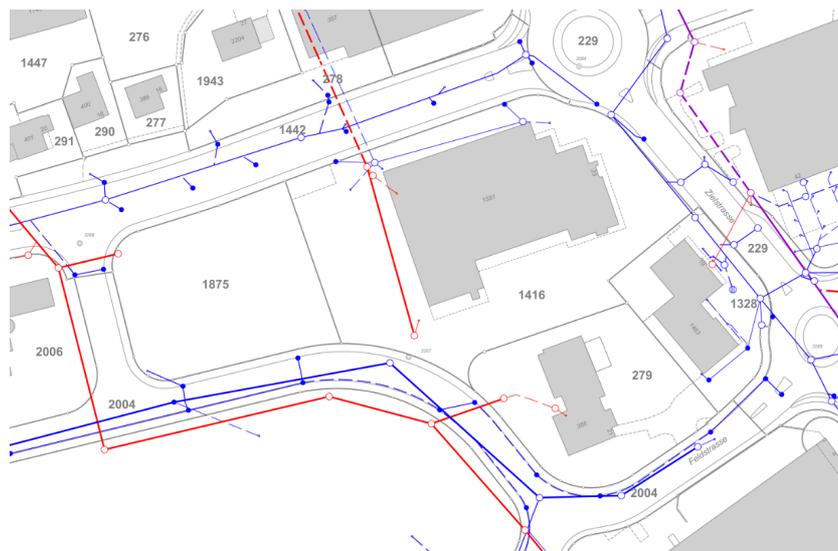
Entlang der Entlastungsstrasse soll der Charakter der Landstrasse mit einer Baumreihe (vgl. vorangegangene Absätze und Kap. 2.1.11) als kräftige Grünstruktur gestärkt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Grünanteil in diesem Bereich möglichst gross gehalten wird. Für den Betrieb notwendige Unterbrechungen sollen deshalb zurückhaltend und mit dem Ziel einer naturnahen Gestaltung umgesetzt werden. Es bestünde auch die Möglichkeit, den Fussgänger abgesetzt von der Hauptstrasse zu führen. Auf der Zielstrasse in Richtung Landsgemeindeplatz fahrend, verändert sich die Situation anschliessend von einem ausserörtlichen in einen innerörtlichen Strassenraum.

3.2.5 Umwelt und Übriges

Entwässerung

Zur Entlastung des Meteorwasserleitungssystems ist das anfallende Meteorwasser bei Möglichkeit zu versickern respektive zu retendieren. Die Abwasserleitung kann grundsätzlich verlegt werden, jedoch zu Lasten des Verursachers. Falls die Abwasserleitung nicht verlegt aber trotzdem überbaut wird, muss sie gemäss Aussage Kanton des Amts für Umwelt vom 11. April 2018 geschützt werden (ca. 20cm dicke Betonplatte).

Abb. 17 Ausschnitt Abwasserwerkplan, geportal.ch (6. Dezember 2021)



Kehrichtsammelstelle

Der Kehricht soll für die Neubebauung an einem zentralen Ort bereitgestellt werden. Die Sammelstelle soll grundsätzlich so angeordnet werden, dass sie sowohl für die Bewohner wie auch für den Abfuhrdienst kurze Wege ermöglicht und den übrigen Verkehr möglichst nicht beeinträchtigt. Bei der Errichtung ist zudem darauf zu achten, dass die Sichtfelder nach VSS Norm 40 273a freigehalten werden und die Sicherheit der Fussgänger gewährleistet wird. Sinnvollerweise befindet sich die Sammelstelle entlang der untergeordneten Feldstrasse. Hier kann diese auch problemlos angefahren werden. Es ist darauf zu achten, dass die Gegebenheiten/Gestaltung im Bereich des Platzes berücksichtigt werden. Der genaue Standort ist noch mit der zuständige Abfallregion (A-Region) abzustimmen. Ebenfalls ist in diesem Zusammenhang zu klären, welche Behältergrösse zu errichten ist. Im Regelfall sind pro 50 Wohneinheiten 5 m³ anzubieten. Sollte sich zeigen, dass die Sammelstelle nicht auf der ersten Bauparzelle erstellt werden kann resp. die Lage auf dieser Parzelle nicht geeignet ist, müsste

dies im Baugesuch zusammen mit der Klärung der Finanzierungsfrage aufgezeigt werden.

Lärm

Im Bereich des nördlichen Kreisels bei der Entlastungsstrasse und Zielstrasse ist aufgrund der hohen Verkehrsmenge mit Überschreitungen der IGW zu rechnen (vgl. Kap. 5.1.4 und Beilage «Lärmnachweis Quartierplan Feldstrasse-Zielstrasse»). Bei der Anordnung lärmempfindlicher Räume im Nordosten des Baubereichs A sind daher geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen, um die Anforderungen der LSV einhalten zu können. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie die allfällig notwendigen Massnahmen sind in einem entsprechenden Nachweis im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Etappierung

Im Quartierplan wird die Erstellung der Überbauung in mehreren Etappen zugelassen. Aufgrund der verschiedenen Eigentümer ist dies zum jetzigen Zeitpunkt auch durchaus realistisch. Wichtig dabei ist, dass die unterirdischen Bauten bis an die Grenzen gebaut werden, damit die Weiterführung der Sammelgarage mit geringem Aufwand gewährleistet ist.

Grenzbereinigung

Mit der Arrondierung der Grenzführung wird die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen verbessert. Die Grenzbereinigung wird in Art. 56 BauG geregelt.

4 Bewilligung

4.1 Mitwirkung

Pendenz:

Das Kapitel wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

4.2 Vorprüfung

Pendenz:

Das Kapitel wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

5 Nachweise

5.1 Siedlung

Tab. 3 Gegenüberstellung Regelbauweise – Variantenstudium, Stand 6. Dezember 2021

	WG3AWoS	Quartierplan
Anzahl Vollgeschosse	3	Baubereich A: 4 ² Baubereich B: 3
Taufseitige Fassadenhöhe [m]	10.0	Baubereich A: 15.5 ² Baubereich B: 13.5
Gesamthöhe [m]	13.5	Baubereich A: 15.5 ² Baubereich B: 13.5
GFZ	1.4	1.68 ¹
Strassenabstand [m]	zur Zielstrasse: 6.00	Parzelle Nr. 1328 zur Zielstr.: > 2.09
Neigung Garagenausfahrt [%]	12.0	gedeckt: 18.0

¹ Sofern eine sehr gute Gesamtwirkung und Freiraumqualität seitens der FkH attestiert wird.

² Die Maximalhöhe und die 4 Vollgeschosse können nur in einem kleinen Bereich ausgereizt werden (20 % der EG-Fläche).

Die Voraussetzungen für die Abweichungen nach Art. 50 BauG werden mit dem Quartierplan gesichert. Die reduzierten Strassenabstände sind im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung im Strassenbild im Sinne von Art. 65 BauG sinnvoll.

5.1.2 Nutzungsqualitäten und ortsbauliche Qualität

Der Quartierplan ermöglicht, entlang einer wichtigen Zufahrt zum Dorfzentrum, eine adäquate Gestaltung der strassenbezogenen Freiräume. Auch die ortsbauliche Akzentuierung des Baukörpers gegenüber dem Mettlenkreisel wird gesichert.

Den Ansprüchen bezüglich Rücksicht auf Behinderte und Betagte kann im Baubewilligungsverfahren nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzes (BauG) Rechnung getragen werden. Darüber hinaus werden für Kinder an geeigneten Lagen entsprechende Spielplätze gesichert.

5.1.3 Haushälterische Bodennutzung

Der Quartierplan ermöglicht, mit den Festlegungen zur Bebauung und der Grenzbereinigung, die Entwicklungsflächen optimal zu nutzen. Zudem wird eine dichtere Bauweise in Aussicht gestellt, sofern ein qualitativ hochwertiges Projekt vorliegt. Aufgrund der gegen aussen klar begrenzten maximalen Ausdehnungen wird trotzdem ein schonender Umgang mit der Ressource Boden gewährleistet.

Tab. 4 Zulässig Nutzungsmasse

Par- zelle Nr.	aGSF ¹ [m ²]	max. GF ² [m ²]		max. GF Wohnen ³ [m ²]		max. Netto- verkaufsflä- che ⁴ [m ²]
		regu- lär	bei Bonus	regulär	bei Bonus	
279	1731	2424	2909	723	873	519
1328	1116	1562	1875	469	563	335
1875	1892	2649	3179	795	954	568
1416	4482	6275	7530	1883	2259	1345

regulär: Nutzungsmass gemäss BauV

mit Bonus: Nutzungsmass gemäss Art. 13 des Quartierplanreglements

¹ aGSF: anrechenbare Grundstücksfläche gemäss Art. 66 BauV

² GF: Geschossfläche gemäss Art 67 BauV

³ GF Wohnen: Anteil Wohnen an Geschossfläche nach Art. 3 BauR | Zu den Geschossflä-
 chen zählen auch unterirdische Geschossflächen, die für die Wohnnutzung benötigt
 werden (Bsp.: PP). | Zudem wird hinsichtlich der Verteilung von HNF und NNF auf Art. 5
 des BauR der Feuerschaugemeinde verwiesen.

⁴ gemäss Art. 13 Quartierplanreglement

5.1.4 Lärmschutz

Für das Planungsgebiet sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Emp-
 findlichkeitsstufe (ES) III massgebend. Im Planungsgebiet sind aufgrund
 der hohen Verkehrsmengen mit Überschreitungen der IGW zu rechnen. In
 der Beilage «Lärnmachweis Quartierplan Feldstrasse-Zielstrasse» wird ein
 detaillierter Nachweis zur Lärmsituation erbracht. Nachfolgend werden
 die Resultate und Empfehlungen kurz zusammengefasst.

Strassenlärm

Insbesondere im Bereich des nördlichen Kreisels bei der Entlastungs-
 strasse und Zielstrasse ist mit Überschreitungen beim Baubereich A von
 bis zu 2 dB(A) zu rechnen. Es sind daher geeignete Lärmschutzmassnah-
 men erforderlich, um die Anforderungen der LSV einhalten zu können.

Auch bei bestehenden Bauten in der Nähe des Kreisels liegen die
 Überschreitungen im Bereich von 3 dB(A).

Strassenlärm

Durch das Vorhaben wird Mehrverkehr von ungefähr 320 Fahrten pro Tag
 erzeugt. Dieser führt nicht dazu, dass an zusätzlichen Punkten die IGW
 überschritten werden und liegt mit einer maximalen Erhöhung von rund
 0.3 dB(A) nicht im wahrnehmbaren Bereich.

Massnahmen

Die Nachfolgenden Massnahmen mit absteigender Priorisierung werden
 empfohlen:

1. Anordnung gewerblicher Nutzungen im Nordosten des Baube-
 reichs A.

2. Anordnung lärmunempfindlicher Räume im Nordosten des Baubereichs A.
3. Belüftung von lärmempfindlichen Räumen im Nordosten des Baubereichs A über Balkone / Loggien.

5.2 Siedlung und Verkehr

5.2.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle «Ziel». In der Spitzenstunde wird sie in einem 20-Minuten Takt bedient. Die Busnummer 191, welche die Bushaltestelle bedient, verkehrt zwischen Teufen und Appenzell Bahnhof.

Längerfristig hat der Bezirk Appenzell zum Ziel, eine Buslinie über die Feldstrasse zu führen. – allenfalls mit einer Haltestelle beim neuen Platz an der Feldstrasse. Die Erschliessung für das Planungsgebiet wird dadurch verbessert.

5.2.2 Fuss- und Velowegnetz

Die Änderungen am Fuss- und Velowegnetz sind minim. Die bestehende Verbindung durch das Planungsgebiet zwischen Feldstrasse und Zielstrasse sowie die Verbindungen über den neuen «Platz» werden qualitativ aufgewertet.

5.2.3 Parkierung und Erschliessung

Parkierung

Gemäss Standeskommissionsbeschluss über die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Bauten mit besonderem Publikumsandrang ist die VSS Norm 40 281 anzuwenden. Die Parkierung und Erschliessung werden so organisiert, dass eine möglichst hohe Anzahl an Abstellplätzen unterirdisch erstellt werden kann. Gleichzeitig werden die oberirdischen Abstellplätze zu Gunsten einer guten Umgebungsgestaltung auf ein Minimum beschränkt. Die Studie «Ziel 23» geht aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse von maximal rund 70 unterirdischen Abstellplätzen aus (Parz. Nr. 1416). Da je nach Nutzung verschiedene Richtwerte nach VSS Norm 40 281 anzuwenden sind, schränkt die Anzahl der möglichen Parkplätze die Nutzung entsprechend ein. Im Baubewilligungsverfahren sind die Berechnungen der Abstellplätze deshalb im Detail und nach Nutzungen aufgeteilt darzulegen.

Als Vergleich wurde für verschiedene Nutzungsszenarien der PP-Bedarf berechnet. Im Anhang A2 werden die verschiedenen Szenarien

dokumentiert. Nachstehend wird eine grobe Übersicht von zwei Szenarien dargestellt. So können bspw. für intensive Nutzungen (gemäss VSS-Norm) mutmasslich nicht genügend Abstellplätze angeboten werden (vgl. Tab. 5). Sind die Nutzungen hingegen weniger kundenorientiert, genügt ein Bedarf um die 80 PP (vgl. Tab. 6). Die Berücksichtigung dieser Unterschiede ist im weiteren Prozess (Baubewilligungsverfahren) zwingend und hat einen Einfluss darauf, in welchem Umfang sich intensive Nutzungen niederlassen können.

Tab. 5 PP-Abschätzung |
 Szenario 1 (intensive Nutzungen)

	Berechnungsgrundlage	Bedarf ohne Abzüge	Abzüge	Total
Wohnen	Bewohner: 1 PP / 100 m2 GF	22.6	–	22.6
	Besucher: 10 % der Bew.	2.6		2.6
Verkauf²	Personal: 2 PP / 100 m2 VF	27	30 %	19
	Kunden: 8 PP / 100 m2 VF	108		76
Gewerbe	Personal: 2 PP / 100 m2 BGF	12	30 %	8
	Kunden: 1 PP / 100 m2 BGF	6		4
Zwischen- summe		Pers. / Bew.: 61.6 Bes. / Kund.: 116.6		49.6 82.6
Total		178.2		132.2

Tab. 6 PP-Abschätzung |
 Szenario 4 (wenig kundenintensiv)

	Berechnungsgrundlage	Bedarf ohne Abzüge	Abzüge	Total
Wohnen	Bewohner: 1 PP / 100 m2 GF	22.6	–	22.6
	Besucher: 10 % der Bew.	2.6		2.6
Verkauf³	Personal: 1.5 PP / 100 m2 VF	20.3	30 %	14
	Kunden: 3.5 PP / 100 m2 VF	47.3		33
Gewerbe	Personal: 2 PP / 100 m2 BGF	12	30 %	8
	Kunden: 0.5 PP / 100 m2 BGF	3		2
Zwischen- summe		Pers. / Bew.: 54.9 Bes. / Kund.: 52.9		44.6 37.6
Total		107.7		82.2

Notzufahrt

Der Zugang zu den Gebäuden für die Feuerwehr ist ab den anliegenden Strassen gemäss Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS möglich. Warenumschläge zugunsten von Verkaufsstellen können zweckmässig zwischen der Feld- und Entlastungsstrasse auf einem eigens dafür vorgesehenen Bereich erfolgen.

² Kundenintensiver Verkauf (Lebensmittel, Apotheke, Warenhaus, etc.)

³ Übrige Verkaufsgeschäfte (Papeterie, Möbel, Fachmärkte, etc.)

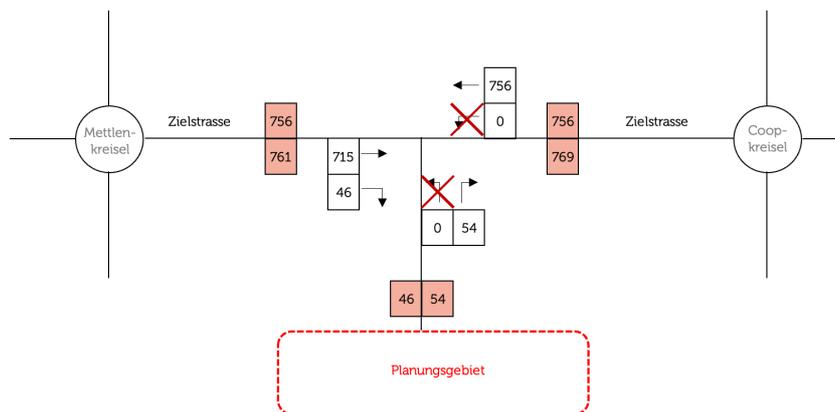
5.2.4 Kapazität bestehendes Strassennetz

Gemäss Art. 72 BauG, Art. 32 BauV und Art. 15 BauR muss bei einer Grossbaute die Verkehrsabwicklung insbesondere die Funktionsfähigkeit bei der Groberschliessung gewährleistet sein. In vorliegendem Fall geschieht die Erschliessung vorwiegend über die Zielstrasse und somit zwischen den beiden Kreisverkehren. Mit der Festlegung eines Rechtsabbiegegebots auf die Zielstrasse und einem Linksabbiegeverbot von der Zielstrasse (Stand wie heute) werden die kritischsten Fahrbeziehungen unterbunden. Sofern der zusätzliche Verkehr einen Rückstau auslöst, wird dieser im Regelfall auf der eigenen Parzelle und nicht auf der übergeordneten Zielstrasse entstehen. Damit der negative Einfluss auf die Zielstrasse weiter möglichst geringgehalten werden kann, sind innerhalb des Planungsgebiets folgende Punkte zu beachten:

- Erstellung einer zweispurigen Rampe;
- Genügend lange Warteräume vorsehen;
- Schrankenanlage innerhalb der unterirdischen Sammelgarage vorsehen (Abstand zur öff. Strasse);

Um eine Aussage für die Qualität des Verkehrsablauf zu machen, wurde eine grobe Abschätzung der Fahrten aus dem Planungsgebiet vorgenommen. Mit den vorgesehenen, möglichen Nutzungen generieren die rund 80 PP (vgl. Szenario 4 Kap. 5.2.3) in der Abendspitzenstunde rund 23 Zu- und 27 Wegfahrten (vgl. Fahrtenabschätzung Anhang A3). Hierbei handelt es sich jedoch nur um die Fahrten der Parzelle Nr. 1416. Es wird jedoch angestrebt, auch die übrigen Parzellen im Planungsgebiet (Nm. 1875, 1328, 279) über die gleiche Rampe resp. Zu- und Wegfahrt zu erschliessen – die gesamte Anzahl der Fahrten aus dem Planungsgebiet wird deshalb deutlich höher liegen. Da die drei übrigen Parzellen flächenmässig gesamthaft ähnlich gross sind wie die Parzelle Nr. 1416 und auch die Nutzungsvoraussetzungen gleich sind, wird davon ausgegangen, dass auch die Anzahl der generierten Fahrten ungefähr gleich ist. Gesamthaft sind dies in der ASP somit ca. 46 Zu- und 54 Wegfahrten ins resp. aus dem Planungsgebiet. Die Herleitung der übrigen Werte gemäss nachstehender Abbildung findet sich im Anhang A3.

Abb. 18 Übersicht Fahrten Zielstrasse 2036 unter Berücksichtigung Planungsgebiet



Mittels Knotenberechnungsprogramm «Knobel» wird die Knotenqualität basierend auf diesen Angaben abgeschätzt. Die Zu- und Wegfahrt des Planungsgebiets wird dabei wie ein Ast eines vortrittsbelasteten Knotens betrachtet.

Fazit / Resultat

Die mittlere Wartezeit bei der Einfahrt auf die Zielstrasse beträgt rund 8 Sekunden (Qualitätsstufe A). Auf der Zielstrasse ist der Rückstau aufgrund der Einfahrt in den Perimeter in 99 % der Fälle kleiner als 4 PKW-Einheiten. Die Distanz von 30 m ab dem Mettlenkreisel ist dafür ausreichend. Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass es sich beim arealinduzierten Verkehr nur teilweise um neue Fahrten handelt. Einige davon finden auch bereits heute an diesem Standort statt.

Mit der Beibehaltung des heutigen Verkehrsregimes können die zusätzlichen Fahrten auf dem übergeordneten Netz bewältigt werden. Vorbehalten bleiben die Auswirkungen an den beiden Kreisverkehren. Diese sind auf einer übergeordneten Ebene zu betrachten.

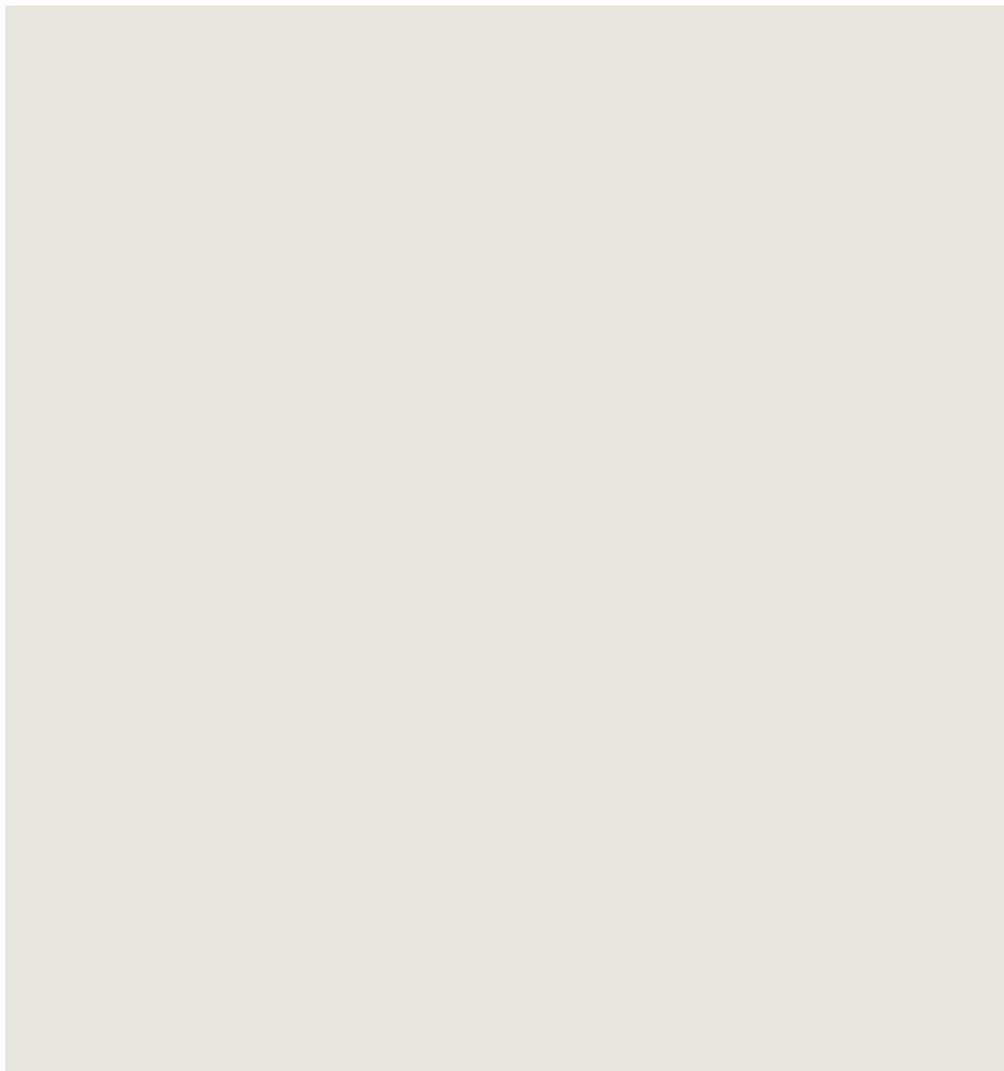
5.3 Ergänzungen

5.3.1 Eigentum

Innerhalb des Planungsgebiet bestehen verschiedenste dingliche Rechte (vgl. 2.1.11). Sie stehen nicht im direkten Widerspruch zum Quartierplan. Bei Bauvorhaben sind diese zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. Insbesondere die verschiedenen Hagpflichten sind zu überprüfen.

Anhang

- A1** Checkliste
- A2** Parkierung nach Nutzungsszenarien
- A3** Wartezeit- / Rückstauberechnung



A1 Checkliste Nachweise

Siedlung	nicht relevant	relevant
Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		5.1.1
Nutzungsqualitäten und ortsbauliche Qualität		5.1.2
Haushälterische Bodennutzung		5.1.3
Lärmschutz		5.1.4
Luftverschmutzung und Gerüche	x	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Energie	x	
Etap pierung	x	
Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
Nutzungszuordnung	x	
Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
Einordnung in die Landschaft oder das Quartier	x	
Ökologischer Ausgleich	x	
Gewässerabstände	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		5.2.1
Kapazitätsreserven Strassennetz		5.2.4
Fuss- und Velowegnetz		5.2.2
Parkierung und Erschliessung		5.2.3
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
Naturgefahren	x	
Gewässerschutz		2.1.8
Belastete Standorte		2.1.9
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
Eigentum		5.3.1

A2 Parkierung nach Nutzungsszenarien

Allgemein

Um einen Überblick zu bekommen, wie gross der PP-Bedarf je nach Nutzungsmix ist resp. welche Unterschiede bestehen, wurden für die Parzelle Nr. 1416 verschiedene Szenarien berechnet. Sie sollen Aufschluss darüber geben, welche Nutzungsdurchmischungen im Planungsgebiet auch tatsächlich möglich sein könnten.

- 1 = Intensive Gewerbe- und Verkaufsnutzungen
- 2 = Intensive Verkaufsnutzung
- 3 = Weniger kundenintensive Nutzungen (ohne Wohnen)
- 4 = Weniger kundenintensive Nutzungen (mit Wohnen)

Je nach Standorttyp können verschiedene Abzüge geltend gemacht werden. Bei allen Szenarien wird das Areal dem Standorttyp C zugewiesen (Bedienungshäufigkeit ÖV 1-4 mal pro Stunde / 25 - 50 % Anteil am Langsamverkehr). Beim Standorttyp C sind Abstellplätze im Bereich zwischen 50 und 80 % des Referenzbedarfs anzubieten. Ein leicht unter dem Maximum liegendes Parkplatzangebot (70 %) wird als angemessen angesehen. Bei der Wohnnutzung wird gemäss VSS Norm 40 281 keine Reduktion vorgenommen.

Szenario 1: Intensive Nutzungen

Bei den Nutzflächen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Wohnen = 30 % der zulässigen Gesamtnutzung
- (Netto-) Verkauf = 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche
- Lagerflächen für Verkauf = 75 % der (Netto-) Verkaufsfläche
- Dienstleistung = Restliche Fläche (abzüglich Sammelgarage)

Abb. 19 PP-Bedarf Szenario 1

		PP-Bedarf		Abminderung Stufe C ¹⁾		
		Massgebende Faktor(en):	Referenzbedarf	min 50%	max 80%	optimal 70% ²⁾
Wohnen	Bewohner	1 PP / 100 m ² GF (BGF nach VSS) 2'260 m ²	22.6	22.6	22.6	22.6
	Besucher	10 % der Bewohner PP 22.6 Bewohner PP	2.6	2.6	2.6	2.6
Verkauf (kundenintensive)	Personal	2 PP / 100 m ² VF 1'350 m ²	27	14	22	19
	Kunden	8 PP / 100 m ² VF 1'350 m ²	108	54	86	76
Dienstleist. (kundenintensiv)	Personal	2 PP / 100 m ² BGF 600 m ²	12	6	10	8
	Kunden	1.0 PP / 100 m ² BGF 600 m ²	6	3	5	4
Total	Personal und Bewohner		61.6	42.6	54.6	49.6
	Besucher und Kunden		116.6	59.6	93.6	82.6
	Gesamt		178.2	102.2	148.2	132.2

Szenario 2: Intensive Verkaufsnutzungen

Dieses Szenario unterscheidet sich vom Szenario 1 nur hinsichtlich der Nutzungsintensität der Dienstleistungsbetriebe (übrige Dienstl. statt kundenintensiv). Die Unterschiede zwischen diesen beiden Szenarien sind aufgrund der geringen Flächen deshalb sehr gering.

Abb. 20 PP-Bedarf Szenario 2

		PP-Bedarf		Abminderung Stufe C ¹⁾		
		Massgebende Faktor(en):	Referenzbedarf	min 50%	max 80%	optimal 70% ³⁾
Wohnen	Bewohner	1 PP / 100 m2 GF (BGF nach VSS) 2'260 m2	22.6	22.6	22.6	22.6
	Besucher	10 % der Bewohner PP 22.6 Bewohner PP	2.6	2.6	2.6	2.6
Verkauf (kundenintensiv)	Personal	2 PP / 100 m2 VF 1350 m2	27	14	22	19
	Kunden	8 PP / 100 m2 VF 1350 m2	108	54	86	76
Dienstl. (übrige)	Personal	2 PP / 100 m2 BGF 600 m2	12	6	10	8
	Kunden	0.5 PP / 100 m2 BGF 600 m2	3	2	2	2
Total	Personal und Bewohner		61.6	42.6	54.6	49.6
	Besucher und Kunden		113.6	58.6	90.6	80.6
	Gesamt		175.2	101.2	145.2	130.2

Szenario 3: wenig kundenintensive Nutzungen

Bei den Nutzflächen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Wohnen = nicht vorhanden
- (Netto-) Verkauf = 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche
- Lagerflächen für Verkauf = 75 % der (Netto-) Verkaufsfläche
- Dienstleitung = Restliche Fläche (abzüglich Sammelgarage)

Abb. 21 PP-Bedarf Szenario 3

		PP-Bedarf		Abminderung Stufe C ¹⁾		
		Massgebende Faktor(en):	Referenzbedarf	min 50%	max 80%	optimal 70% ³⁾
Verkauf (übrige)	Personal	1.5 PP / 100 m2 VF 1350 m2	20.25	10	16	14
	Kunden	3.5 PP / 100 m2 VF 1350 m2	47.25	24	38	33
übrige Dienstleistungsbetriebe	Personal	2 PP / 100 m2 BGF 2860 m2	57.2	29	46	40
	Kunden	0.5 PP / 100 m2 BGF 2860 m2	14.3	7	11	10
Total	Personal und Bewohner		77.45	39	62	54
	Besucher und Kunden		61.55	31	49	43
	Gesamt		139	70	111	97

Szenario 4: wenig kundenintensive Nutzungen und maximaler Anteil Wohnen

Bei den Nutzflächen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Wohnen = 30 % der zulässigen Gesamtnutzung
- (Netto-) Verkauf = 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche
- Lagerflächen für Verkauf = 75 % der (Netto-) Verkaufsfläche
- Dienstleitung = Restliche Fläche (abzüglich Sammelgarage)

Abb. 22 PP-Bedarf Szenario 4

	PP-Bedarf	Referenzbedarf	Abminderung Stufe C ¹⁾			
			min 50%	max 80%	optimal 70% ³⁾	
Wohnen	Bewohner	1 PP / 100 m2 GF (BGF nach VSS) 2260 m2	22.6	22.6	22.6	22.6
	Besucher	10 % der Bewohner PP 22.6 Bewohner PP	2.6	2.6	2.6	2.6
Verkauf (übrig)	Personal	1.5 PP / 100 m2 VF 1350 m2	20.25	10	16	14
	Kunden	3.5 PP / 100 m2 VF 1350 m2	47.25	24	38	33
übrige Dienstleistungsbetriebe	Personal	2 PP / 100 m2 BGF 600 m2	12	6	10	8
	Kunden	0.5 PP / 100 m2 BGF 600 m2	3	2	2	2
Total	Personal und Bewohner		54.85	38.6	48.6	44.6
	Besucher und Kunden		52.85	28.6	42.6	37.6
	Gesamt		107.7	67.2	91.2	82.2

A3 Wartezeit- / Rückstauberechnung

1. Fahrtenabschätzung

Die Fahrtenabschätzung basiert auf dem aufgrund der Anzahl PP als realistisch eingestuftem Szenario 4. Weiter wurde folgendes angenommen:

- Verkauf: Es wird angenommen, dass jeder Personal-PP pro Tag zweimal «umgeschlagen» wird.
- Dienstleistung | Gewerbe: Beim Personal wird davon ausgegangen, dass in der Abendspitzenstunde hauptsächlich weg- als zugefahren wird.

Abb. 23 Fahrtenabschätzung Parz. Nr. 1416 basierend auf Szenario 4 (wenig kundenintensiv)

Parkplatzabschätzung	Wohnen		Büro (übrige Dienstbetriebe)		Verkauf (übrige)							
	Bewohner	Besucher	Personal	Kunden	Personal	Kunden						
Optimal Standorttyp C (nach VSS) = 70 %	22.6	3	8	2	14	33						
Fahrtenabschätzung												
Faktor (Fahrten / PP und Werktag)	3	4	2.7	2.7	4	4.7						
Fahrten / Werktag	68	10	22	5	56	155						
Fahrten in der ASP (Fahrten / Werktag * Prozentwert)	15%	10	15%	2	25%	6	7%	0	15%	8	15%	23
Fahrtenverteilung												
Zufahrten in der ASP (Fahrten in der ASP * Prozentwert)	70%	7	70%	1	10%	1	30%	0	30%	2	50%	12
Wegfahrten in der ASP (Fahrten in der ASP * Prozentwert)	30%	3	30%	1	90%	5	70%	0	70%	6	50%	12

Legende
 Richtwerte nach VSS 40 283 / 40 281
 Eigene Werte | Annahmen

2. Berechnung

Für die Berechnung der Wartezeiten und der Rückstaulängen werden zusätzlich zu den Fahrten aus dem Planungsgebiet auch diejenigen Fahrten auf dem übergeordneten Netz (Zielstrasse) berücksichtigt. Folgende Grundlagen und Annahmen wurden der Berechnung zugrunde gelegt:

- Die Gesamtanzahl der Fahrten aus dem Planungsgebiet entspricht zweimal den Fahrten der Parzelle Nr. 1416 (vgl. Kap. 5.2.4).
- Die Anzahl der Fahrten auf der Zielstrasse liegt im Jahr 2008 bei 7'200 Fahrten. Mit einer kontinuierlichen Zunahme um 1 % pro Jahr⁴ wurden die Fahrten auf das Jahr 2036 hochgerechnet (+ 15 Jahre ab 2021). Dies entspricht 9'500 Fahrten pro Tag.
- Der Anteil der ASP wird mit 15 % am DTV angenommen. Es handelt sich um einen Erfahrungswert, der tendenziell aber eher hoch angesetzt ist.
- Alle generierten Fahrten im Zusammenhang mit dem Planungsgebiet wurden als zusätzlich betrachtet.
- Es wird davon ausgegangen, dass 75 % der Fahrten aus dem Planungsgebiet Linksabbieger sind. Da ein Rechtsabbiegegebot signalisiert wird, werden diese Fahrten um den «Coopkreisel» weggeführt.
- Die Aufteilung nach Fahrzeugklassen wurde nach Standardwerten im Berechnungsprogramm vorgenommen, da die im Jahr 2008 erhobenen Zahlen nicht differenziert wurden.

⁴ Diese Annahme ist relativ grosszügig insbesondere im Zusammenhang mit den neuen Verkehrsprognosen des Bundes. Die Berechnung ist so sicherlich auf der sicheren Seite.

Feuerschaugemeinde Appenzell
 Quartierplan Feldstrasse-Zielstrasse,
 Planungsbericht

Abb. 24 Übersicht Fahrten Zielstrasse 2036 unter Berücksichtigung des Planungsgebiets

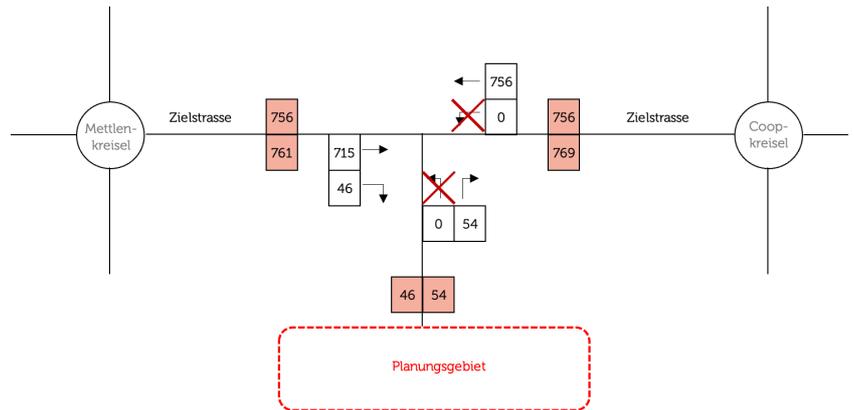


Abb. 25 Ergebnis Berechnung Knotenqualität

Strom		q-vorh	tg	tf	q-Haupt	G-i	L-i	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
- Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	786										
3	↓	51										
Misch-H		837					1800	2 + 3	3.7	3	4	A
4	←	0	7.2	3.9	1494	194	194		0.0	0	0	A
6	→	59	6.5	3.1	738	511	511		7.9	0	1	A
Misch-N		59					511	4+6	7.9	0	1	A
8	←	832										
7	↓	0	5.8	2.5	761	640	640		0.0	0	0	A
Misch-H		832					1800	7 + 8	3.7	3	4	A

Beilage

B1 Lärmnachweis

