Feuerschaugemeinde Appenzell

Planungsbericht

8. Juni 2020

Quartierplan Enggenhüttenstrasse, Parzelle Nr. 1929, Bezirk Appenzell

Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

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

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FHO in Raumplanung

474/054/430/02/PB_QPL-Enggenh_200609.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 4
1.1 Sachverhalt 4
1.2 Vorgehen 5

2 Analyse und Strategie 6
2.1 Grundlagen 6
2.2 Richtprojekt 10
2.3 Regelungsbedarf 13

3 Erläuterungen 16
3.1 Allgemeines 16
3.2 Erschliessung 17
3.3 Bebauung 19
3.4 Umgebung 22
3.5 Umwelt 23

4 Bewilligung 25
4.1 Vorprüfung 25

5 Nachweise 26
5.1 Allgemeines 26
5.2 Siedlung 26
5.3 Infrastruktur und Wirtschaft 27
5.4 Natur und Landschaft 27
5.5 Siedlung und Verkehr 28
5.6 Wasser und Boden 29
5.7 Ergänzungen 29

Anhang 30

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1929 möchte ihre Parzelle baulich entwickeln und ein Projekt mit mehreren Mehrfamilienhäusern umsetzen. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage an der Einfahrt nach Appenzell wurde die Projektentwicklung von der Fachkommission Heimatschutz begleitet und soll nun planungsrechtlich umgesetzt werden. Das vorliegende Richtprojekt lässt sich nicht in der Regelbauweise realisieren und ist auch aufgrund einer den Zonenplan überlagernden Quartierplanpflicht (vgl. Abb. 5) mittels Quartierplan umzusetzen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der Enggenhüttenstrasse im Westen des Dorfes Appenzell. Es befindet sich direkt am Siedlungsrand und somit an einer ortsbaulich sensiblen Lage. Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine der letzten Baulandreserven im Westen des Dorfes.

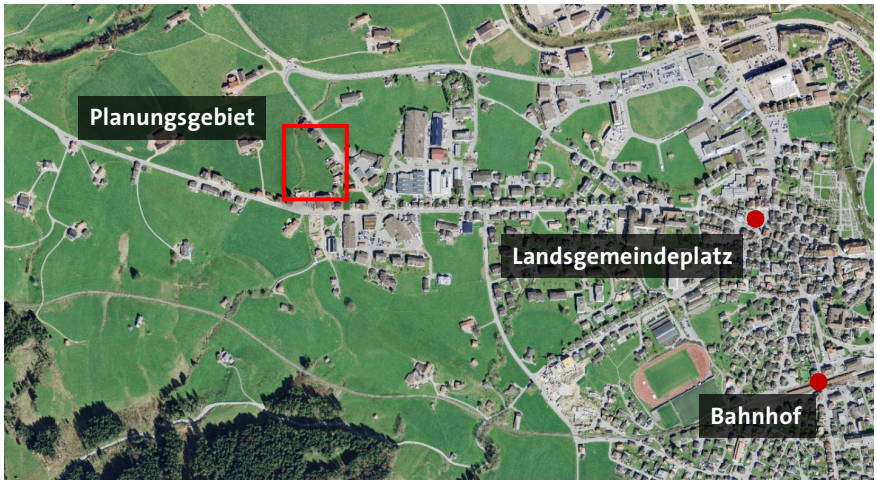


Abb. 1 Makrolage des Planungsgebiets, geoportal.ch (24. Mai 2019)

1.1.3 Planungsziele

Eine zukünftige Bebauung soll hohen Anforderungen in ortsbaulich-freiräumlicher und architektonischer Sicht gerecht werden. Ziel ist es, neuen Wohnraum zu schaffen und auch für kleinere Gewerbe interessante Lokalitäten anzubieten. Dabei ist auf einen adäquaten Umgang mit dem angrenzenden Scheidwegbach (vgl. Abb. 2) und dem Siedlungsrand zu achten.

1.2 Vorgehen

Das Richtprojekt zur künftigen Bebauung wurde von der Bücheler Architektur + Generalunternehmung AG erarbeitet und im Dialog mit einer Begleitgruppe weiterentwickelt. Diese setzt sich zusammen aus kommunalen und kantonalen Planungsbehörden, dem Auftraggeber, einem Rechtsagenten sowie weiteren Architekten.

Die wesentlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen wurden in mehreren Sitzungen konsolidiert. Die Begleitgruppe diskutierte jeweils die vorgeschlagenen Bebauungsansätze, verglich diese mit den Bedürfnissen der unterschiedlichen Interessensgruppen und formulierte so Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung.

Am 20. August 2019 wurde ein erster Entwurf des Quartierplans an einer Anstösserinformation vorgestellt und diskutiert. Den Teilnehmern wurde im Anschluss eine Aktennotiz mit den wichtigsten Informationen zugestellt.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Grundstück

Zur Disposition steht in erster Linie die Parzelle Nr. 1929. Sie hat eine Fläche von rund 6'500 m² und ist zurzeit unbebaut. Das Planungsgebiet wird im Westen durch den Scheidwegbach begrenzt. Da dieser nicht vollständig auf der Parzellengrenze verläuft, werden auch Teile der Parzelle Nr. 422 in den Perimeter aufgenommen, soweit sie über das Bachbett hinausragen. Für eine optimale Erschliessung und die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder ist der östliche Teil der Parzelle Nr. 1169 ebenfalls Bestandteil des Perimeters. Die Parzellen gehören folgenden Eigentümer/-innen:

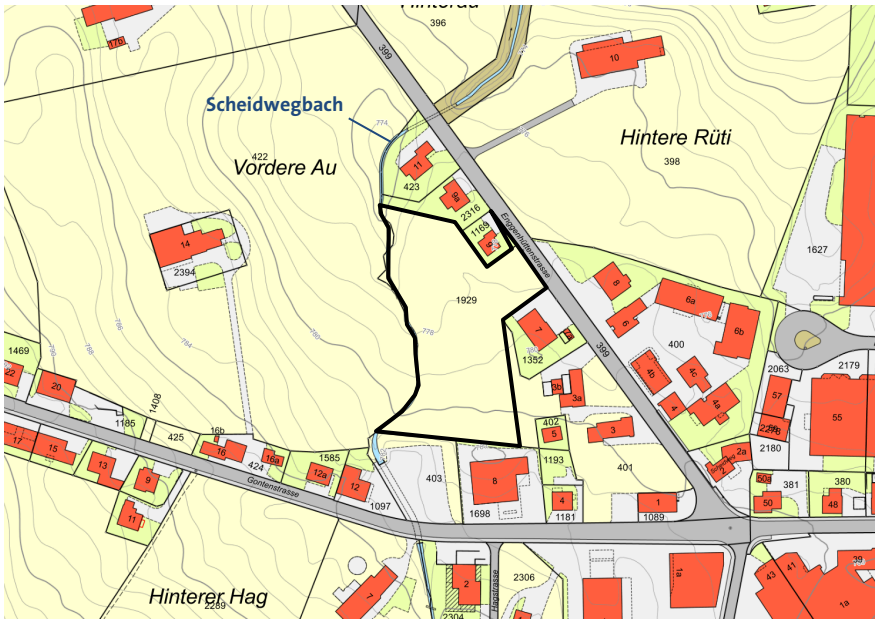
Tab. 1 Zusammenstellung Eigentümer/-innen

Parzelle	Eigentümer/-in
422	Walter Manser-Enzler
1169	Jakob Fuchs-Keller, sel. Erben vertreten durch Maria Fuchs-Keller
1929	Bücheler Immobilien AG

Das Gelände ist gegen Norden hin leicht abfallend. Der Höhenunterschied vom höchsten zum tiefsten Punkt innerhalb des Perimeters beträgt rund 5 m. In die Betrachtung miteinbezogen werden die unmittelbar angrenzenden Erschliessungsflächen.

Abb. 2 Mikrolage Planungsgebiet, geoportal.ch (24. Mai 2019)

schwarz: zur Disposition stehende Parzellen

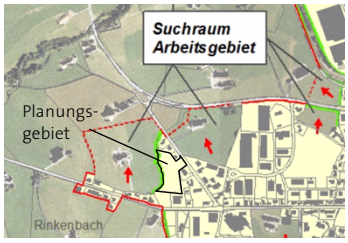


2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die übergeordneten Planungsgrundlagen von Bund und Kanton sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden. Zusätzlich zu beachten sind der kantonale Richtplan (vgl. Kap. 2.1.3) sowie die Festlegung der Gewässerräume (vgl. Kap. 0).

2.1.3 Kantonaler Richtplan

Abb. 3 Auszug Objektblatt Nr. S. 1, Kantonaler Richtplan (April 2017)



Das Gebiet «Vordere Au» wird im kantonalen Richtplan als «Suchraum Arbeitsgebiet» definiert (Objektblatt Nr. S. 1). Es grenzt im Westen an das Planungsgebiet, ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen und könnte künftig der Ansiedlung von Gewerbe und Industriebetrieben dienen. Alleine aus der Bezeichnung als Suchraum erwächst noch kein Anspruch auf Einzonung bzw. effektive Erweiterung der Siedlungsfläche. Trotzdem ist der Suchraum bei vorliegender Quartierplanung zu berücksichtigen.

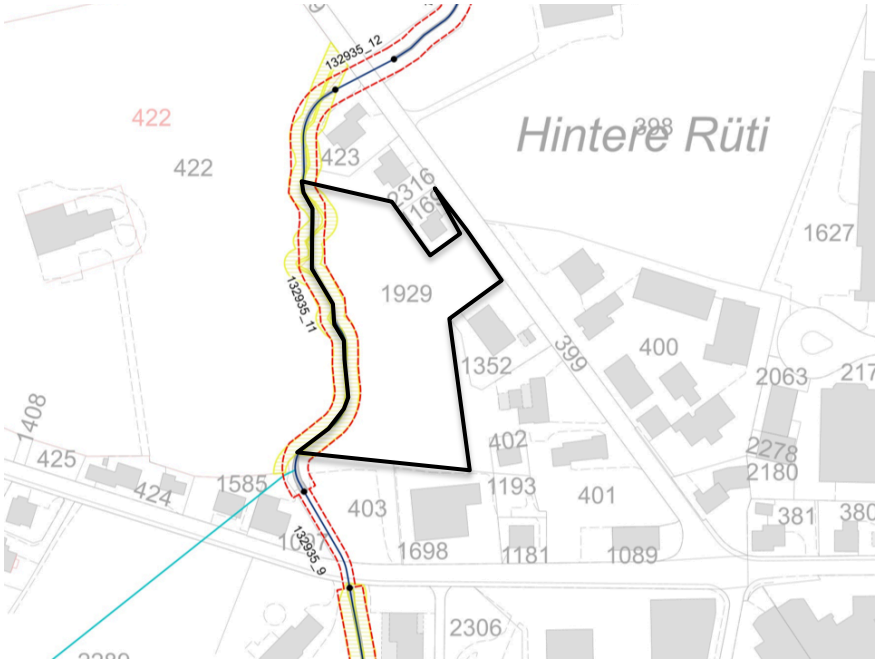
Gemäss Schreiben vom 2. Dezember 2019 an das Volkswirtschaftsdepartement vertritt die Feuerschaukommission die Ansicht, dass die Liegenschaft «Vordere Au» im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision nach Möglichkeit der Gewerbe- und Industriezone zugeteilt werden soll. Als Voraussetzung für die Einzonungen werden Bedingungen festgelegt.

2.1.4 Gewässerraum

Durch das Planungsgebiet verläuft ein öffentliches Fliessgewässer (Scheidwegbach). Gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) Art. 41a, Abs. 2 lit a, muss entlang allen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Bei einer Gerinnesohle von weniger als 2 m beträgt dessen Breite mindestens 11 m. Der Gewässerraum wird, wo die Geometrie dies zulässt, zentrisch über das Gewässer gelegt. Der Kanton Appenzell Innerrhoden ist gegenwärtig im ganzen Kanton mit dieser Gewässerraumfestlegung beschäftigt (Stand Vernehmlassung 25. Januar 2019). Die Festlegungen im Quartierplan sind darauf abzustimmen.

Abb. 4 Ausschnitt Entwurf Gewässerraumfestlegung Kanton AI (Stand 25. Januar 2019)

- Gewässerraum
- Freihaltezone nach Zonenplan
- Gewässer nicht auf LK25 verzeichnet
- Gewässer auf LK25 verzeichnet



2.1.5 Zonenplan & Baureglement

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3). In dieser Zone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an eine Freihaltezone. Sie dient der Gliederung des Siedlungsgebiets und ist dauernd vor Überbauung freizuhalten. Das gesamte Planungsgebiet wird von einer Quartierplanpflicht überlagert. Ohne Vorliegen eines Quartierplans ist in diesem Gebiet somit keine Bebauung zulässig.

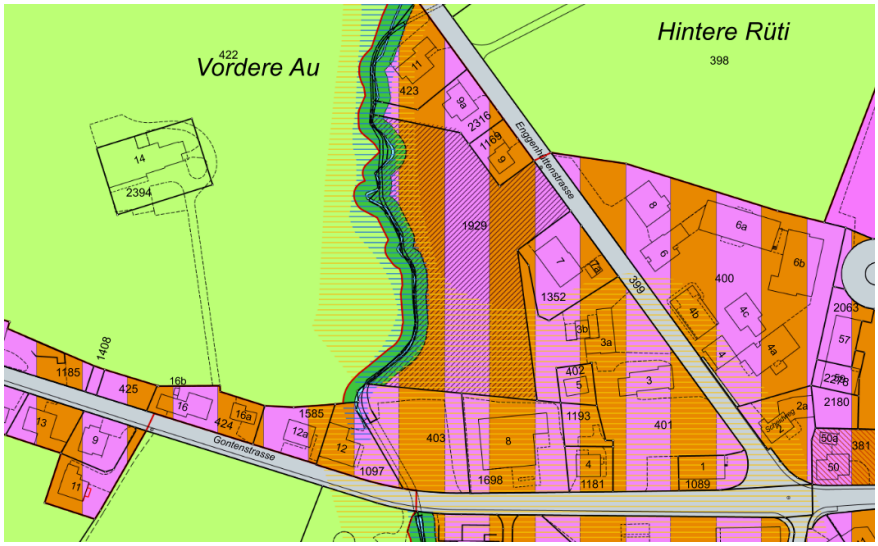


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch (7. Juni 2019)

- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Freihaltezone F
- Quartierplanpflicht QP
- Gefahrenzone GZ: geringer Gefährdung
- Gefahrenzone GZ: mittlerer Gefährdung
- Gefahrenzone GZ: hoher Gefährdung

Gefahrenzonen

Rund die Hälfte des Planungsgebiets ist mit Gefahrenzonen (Überschwemmung) überlagert. Eine mittlere Gefährdung besteht nur im Bereich des Bachlaufs. Die Parzelle Nr. 1929 liegt hauptsächlich in der Gefahrenzone geringer Gefährdung. An Gebäuden ist deshalb nur mit geringen Schäden zu rechnen. Das zuständige Departement kann für Bauten und Anlagen in den Gefahrenzonen der Gefährdung angepasste Objektschutzmassnahmen anordnen (vgl. Art. 42 BauG).

2.1.6 Weitere Grundlagen

Faktenblatt Fussgängerführung Enggenhüttenstrasse

Die Wälli Ingenieure AG hat gemäss Faktenblatt vom 17. Oktober 2019 die Fussgängerführung entlang der Enggenhüttenstrasse untersucht und beurteilt. Der entsprechende Abschnitt der Enggenhüttenstrasse wird vor sowie

nach Erstellung der Überbauung als Quartiersammelstrasse typisiert. Sie benötigt somit ein ein- oder zweiseitiges Trottoir (vgl. VSS-Norm 40 044). Aufgrund des geringen Fussverkehrsaufkommens ist ein einseitiges Trottoir zweckmässig.

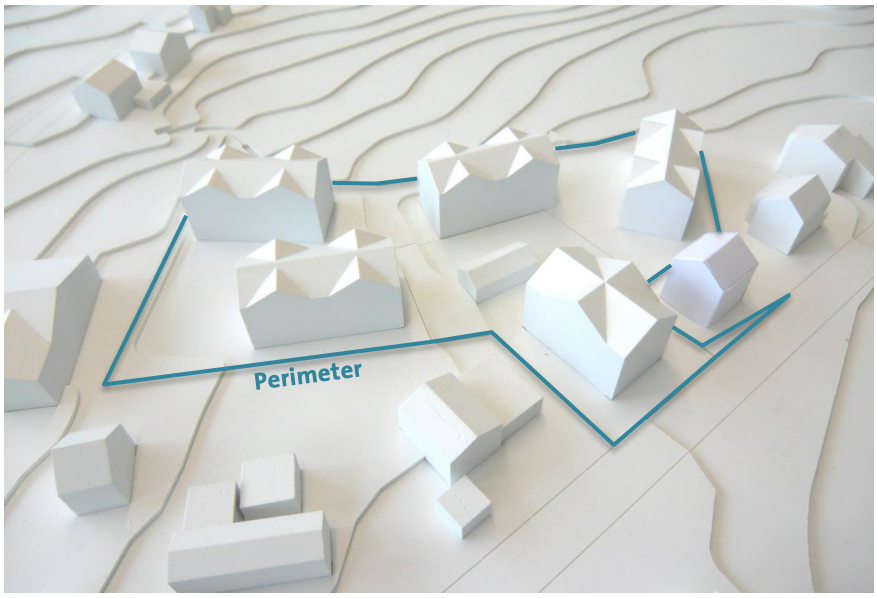
Für die Projektierung der Trottoirs ist der Kanton resp. das Landesbauamt zuständig (vgl. Kap. 3.2.5).

2.2 Richtprojekt

2.2.1 Bebauungskonzept

Das Planungsgebiet im Dreieck Enggenhütten- und Gontenstrasse bildet ein Scharnier zwischen dem landschaftlich geprägten Raum im Westen und dem Siedlungsraum im Osten. Die Thematik der strassenbegleitenden Bauten wird mit dem Bau entlang der Enggenhüttenstrasse weitergeführt. Die Wohnbauten hingegen geben das Bild von punktuell in die Landschaft gesetzten Bauten wieder. Es soll attraktiver Wohnraum in Appenzell angeboten werden, wobei dem Aussenraum inkl. der Grünflächen weiterhin grosse Beachtung geschenkt werden soll. Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Gestaltung des Siedlungsrandes mit Einbezug des Scheidwegbaches.

Abb. 6 Modellfoto Bebauungskonzept



2.2.2 Freiraumkonzeption

Die einzelnen Gebäude wurden optimal in das Gelände eingebettet. Zum Bach hin wurden die drei Häuser aufgrund des Hochwasserschutzes etwas höher platziert. Die Gefälle innerhalb der Überbauung sind bis maximal 6 % (Behindertengerechtigkeit) ausgebildet.

Die verschiedenen Spielplatzbereiche und die Bepflanzung sind wichtige Komponenten für eine gute Umgebungsgestaltung. Am Bach befindet sich ein Robinson-Spielplatzbereich mit einem Holzschiff und Kletterstangen. Es wird ein Findlingsstufen-Zugang zum Bach erstellt, um ein Erlebnis für Gross und Klein zu schaffen.

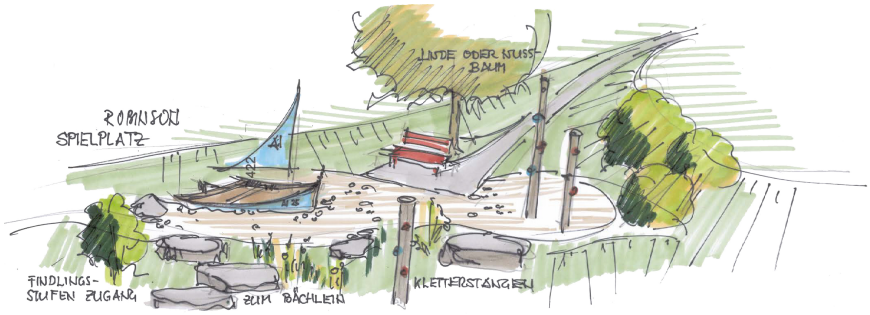


Abb. 7 Skizze Robinson-Spielplatz, Bücheler Architektur + Generalunternehmung AG

Im zweiten Spielbereich zwischen den Häusern A2/A3/A4 ist ein Spielturm mit einem Sandbereich angedacht. Dies soll hauptsächlich ein Platz für die kleinen Kinder darstellen. Des Weiteren bekommt im Süden eine Spielwiese für Aktivitäten jeglicher Art ihren Platz in der Umgebung. Als asphaltierte Aufenthaltsfläche kann der Bereich zwischen dem Gebäude A2 und der Tiefgaragenzufahrt genutzt werden. Es existieren somit vier verschiedene Bereiche für den Aussenaufenthalt mit einer sehr hohen Gesamtqualität.

Bei der Bepflanzung wurde auf eine optimale Einpassung von Hochstamm- und kleineren Bäumen geachtet. Zudem sollen die Aussenbereiche der Gartenwohnungen mit Sträuchern, Hecken und Flächenpflanzung gut von der Allgemeinfläche abgegrenzt werden. Der Bach ist die westliche Umgebungsgrenze und wird mit einer bepflanzten, geschwungenen Bachböschung abgeschlossen.

2.2.3 Nutzung und Erschliessung

Das Richtprojekt umfasst vier reine Wohnhäuser und ein Gebäude mit Gewerbenutzung im EG an der Einfahrt zum Wohngebiet. Es sind gesamthaft und je nach Anordnung der Wohnungsgrundrisse zwischen 34 und 38 Wohnungen geplant. Es handelt sich dabei um 2.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen.

Die Haupterschliessung des Planungsgebiets erfolgt von der Enggenhüttenstrasse nördlich des Gewerbegebäudes. Die oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten für Besucher und Kunden befinden sich dabei alle in unmittelbarer Umgebung zum Gewerbebau und sorgen somit für eine verkehrsberuhigte Siedlung. Den Bewohnern und Beschäftigten steht am Ende des Platzes eine unterirdische Sammelgarage mit einspuriger Zufahrt zur Verfügung. Vom zentralen Platz können alle Hauszugänge behindertengerecht erreicht werden. Die Zugangswege werden asphaltiert ausgeführt, wobei für die Feuerwehr sowie für Wohnungsumzüge zusätzlich ein befahrbarer Schotterrasen gewählt wird.

Die Veloabstellplätze für die Gebäude A2, A4 und A5 werden entlang der Sammelgaragenzufahrt platziert – für die beiden anderen Häuser stehen in Eingangsnähe Abstellplätze zur Verfügung.

2.2.4 Architektur und Konstruktion

Die Fassaden der Häuser A1/A2/A3/A4 sind alle nach demselben Formenvokabular, das auf dem traditionellen Appenzellerhaus aufbaut, geplant. Die Hauptfassade Süd oder West ist mit einer Vertäfelung versehen, welche bei den Loggien über Eck weitergeführt wird. Im Brüstungsbereich sind grosse Tafeln angeordnet. Zwischen den Fenstern ist eine vertikale Schalung geplant, welche die Fenster zu Bändern zusammenfasst. Die Brüstung im Loggiabereich ist tiefer angesetzt und betont diesen Aussenbereich. Die Brüstungshöhe der Loggia wird mit einem Klarglas abgeschlossen, wobei die gesamte Loggia mit einer Einfachverglasung geschlossen werden kann. Die anderen drei Fassaden werden mit Holzschindeln in Fichte bekleidet. Das Erdgeschoss wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung als Sockelgeschoss ausgebildet. Zum Terrain hin ist ein Schmutzsockel geplant. Die Anordnung der Fenster ist auf eine stimmige Fassade und die dahinterliegenden Grundrisse abgestimmt. Es ist ein Satteldach mit tieferliegenden Querfirsten geplant. Die Eindeckung ist mit bräunlichen Flachfalzziegeln vorgesehen. Die Tiefgaraageneinfahrt soll ebenfalls in Form eines Satteldachs erstellt werden. Im Gegensatz zu den übrigen Bauten ist hier ein Stehfalzdach aus Kupfer denkbar. Das Vordach beim Hauseingang ist in einer Holzkonstruktion auf Betonsockeln geplant.

Das Farbgebungskonzept sieht einen hellen verputzten Sockel vor. Die darüberliegenden Geschosse erhalten einen dreiseitigen Holzschindelschirm in Fichte naturfarbig. Die Hauptfassadentafeln und vertikale Schalung der 4 Häuser erhalten unterschiedliche Farben, welche zueinander passen und ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Das Gebäude an der Enggenhüttenstrasse (Gewerbegebäude) hat die gleiche Architektursprache wie die Wohnbauten. Im Gegensatz zu den anderen Gebäuden sind alle vier Fassaden mit Vertäfelung vorgesehen. Damit haben alle Fassaden die gleiche Wertigkeit. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen angeordnet, wodurch grosse Fensterflächen für die Ausstellung von Verkaufsprodukten notwendig werden. Beide Gewerbeflächen haben einen direkten Zugang von der Erschliessungsstrasse her und können gut beschildert werden. Der Hauszugang erfolgt ebenfalls von dieser Seite.

2.3 Regelungsbedarf

2.3.1 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden (vgl. 5.2.1):

- Gesamt- und Fassadenhöhe (Festlegung der Höhenkoten in m ü. M.)
- Nutzungsziffern
- Maximaler Wohnanteil
- Einfriedungen

2.3.2 Sicherung der Qualität

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

Erschliessung

Erschliessungsstrasse

Es soll geregelt werden, mit welcher Breite und zu welchem Zeitpunkt die Erstellung der internen Erschliessungsstrasse durchgeführt werden soll.

Parkierung

Die Anzahl und Lage der oberirdischen und unterirdischen Abstellplätze soll geregelt werden. So kann eine geordnete und den Nutzungsansprüchen genügende Parkierungssituation sichergestellt werden. Auch die Anzahl der behindertengerechten Abstellplätze soll festgelegt werden. Gleiches gilt für Zweiradabstellplätze, wobei hier zur Attraktivitätssteigerung auch die Ausstattung geregelt werden soll.

Zu- und Wegfahrten
Mit der Festlegung der Zu- und Wegfahrt auf das Areal einerseits und der Lage der Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage andererseits soll eine möglichst effiziente und der Siedlungsqualität dienende Erschliessung sichergestellt werden.

Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge
Mit der Regelung der Lage, der Masse sowie der zulässigen Beläge für Notzufahrten wird eine schnelle und hindernisfreie Rettung in Ausnahmesituationen gewährleistet.

Bebauung
Baufelder
Die Lage und Volumetrie der Gebäude sollen im Quartierplan genau definiert werden. Namentlich ist so eine optimale Einpassung in die Umgebung sicherzustellen. Zudem ist der Anteil der Wohnnutzung sowie die Lage der Gewerbebetriebe zu definieren (Geschoss und maximal erlaubte Fläche). Eine Bebauung in mehreren Etappen soll aufgezeigt werden.

Architektonische Gestaltung
Damit die Integration der Neubebauung in architektonischer Hinsicht klar geregelt ist, sind gewisse Teile des Richtprojekts als verbindlich zu erklären. Dazu zählt auch die Festlegung der Dach- und Fassadengestaltung.

Umgebung
Strassenraum | Vorgarten
Der Strassenraum entlang der Enggenhüttenstrasse soll als attraktiver Vorgarten (-bereich) gestaltet und wahrgenommen werden. Parkierungsanlagen, versiegelte Flächen und dergleichen sollen deshalb möglichst vermieden werden. Die Sichtweiten sind zugunsten der Verkehrssicherheit freizuhalten.

Terrainveränderungen
Die Geländeveränderungen sollen möglichst geringgehalten und somit eine übermässige Veränderung des Terrains verhindert werden. Der Anschluss an die umliegenden Geländeverläufe soll harmonisch gestaltet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser.

Bepflanzung
Weiter ist zur Sicherung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung im Rahmen der Quartierplanung die Art der Bepflanzung zu regeln. Gleichzeitig soll zur Förderung und Steigerung der Wohn- und Umweltqualität sowie zur Sicherung der Privatsphären die Lage von Grünelementen festgelegt werden.

Begegnungsflächen
Um den Bedürfnissen jeglicher Altersgruppen gerecht zu werden, sollen die dafür notwendigen Begegnungsflächen festgelegt werden. In erster Linie betrifft dies Flächen für Kinder wie beispielsweise Spielwiesen und Spielplätze.

Umwelt und Übriges
Entsorgung
Die Lage und die Art der Entsorgungseinrichtungen soll gesichert und im Quartierplan verankert werden.

Nachbarn
Um eine den Anforderungen gerechte Erschliessung des Planungsgebiets sicherzustellen, sollen zusammen mit den Nachbarn Lösungen gefunden werden, die deren Bedürfnissen entsprechen. Die Nachbarn sollen in ihrer Freiheit nicht übermässig eingeschränkt werden.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Quartierplan Enggenhüttenstrasse wird gestützt auf Art. 50 BauG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht.

Der Geltungsbereich des Quartierplans umfasst den Grossteil der Parzelle Nr. 1929 sowie kleine Teile der Parzellen Nrn. 1169 und 422. Letztere stehen im Zusammenhang mit dem Einlenker der Zufahrt zum Planungsgebiet, den freizuhaltenden Sichtweiten und der vom Scheidwegbach abweichenden Parzellenführung im Westen. Eine Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nrn. 422 und 1929 ist deshalb mittelfristig in Betracht zu ziehen. Die Abgrenzung des Perimeters in der Mitte des Bachlaufs erscheint jedoch zweckmässig.

3.1.2 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 den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen, die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

3.1.3 Bestandteile

Das Richtprojekt (vgl. Kap. 2.2) gilt grundsätzlich als wegleitend zur Beurteilung des konkreten Projekts im Baubewilligungsverfahren. Gewisse Elemente werden als verbindlich erklärt (vgl. Art. 11, 12, 13 des Reglements zum Quartierplan).

3.1.4 Zweck

Als eine der letzten Baulandreserven im Westen von Appenzell kommt dem Planungsgebiet eine hohe Bedeutung zu. Es sind deshalb hohe Wohn- und Freiraumqualitäten anzubieten.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Interne Erschliessungsfläche

Über die interne Erschliessungsfläche wird die Haupterschliessung der Hauptbauten sichergestellt. Da sie für alle Verkehrsteilnehmer (Fussgänger, Velo, Auto etc.) und jegliche Verkehrsabläufe (Anlieferung etc.) offenstehen soll, ist sie als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Gemäss VSS-Norm 40 045 (Grundstückszufahrten) sollte die Fahrbahnbreite vorliegend 5 m betragen. Da aufgrund des geringen Gewerbeanteils jedoch nur vereinzelt Last- oder Lieferwagen vorkommen werden, wird eine geringere Fahrbahnbreite vorgeschlagen. Der entsprechende Strassenabschnitt innerhalb des Planungsgebiets soll deshalb auf den Grundbegegnungsfall Personenwagen / Personenwagen bei Tempo 30 ausgebaut werden, was einer Fahrbahnbreite von 4.40 m entspricht.

Abb. 8 Normalprofil Interne Erschliessung

	Personenwagen					Personenwagen			
Grundabmessung		1.80					1.80		
Bewegungsspielraum		0.10	0.10				0.10	0.10	
Sicherheitszuschlag	0.20			0.20		0.20			0.20
Gegenverkehrszuschlag					0.00				
Fahrbahn					**4.40**				
Lichtraum					**4.80**				

Zur Sicherstellung der Freihaltung der nach VSS-Norm 40 273a erforderlichen Sichtfelder wird der östliche Teil der Parzelle Nr. 1169 in den Quartierplanperimeter aufgenommen. Damit den Eigentümern dieser Parzelle daraus keine überwiegenden Nachteile erwachsen, wurden zwei Näherbaurechte zugunsten der Parzelle Nr. 1169 und zu Lasten der Parzelle Nr. 1929 vereinbart. Diese sind im Grundbuch einzutragen.

3.2.2 Autoabstellplätze

Anordnung Erschliessung

Zugunsten eines kunden- und bewohnerfreundlichen Freiraums wird der Grossteil der Abstellplätze unterirdisch angeordnet. Oberirdische Parkfelder sollen deshalb nur Kunden und Besuchern dienen. Die maximale Neigung der Sammelgaragenzufahrt richtet sich nach der VSS Norm 40 291a.

Bedarf

Beim Bedarf zugunsten gewerblicher Nutzung bezieht man sich auf die Richtwerte für Dienstleistungsbetriebe nach VSS Norm 40 281 und Standorttyp D (vgl. Kap. 5.5.2). Bei der Wohnnutzung bezieht man sich lediglich auf Wohnungseinheiten und die dazugehörigen Besucherabstellplätze.

Behindertengerechte Autoabstellplätze zugunsten eines anpassbaren Wohnungsbaus (vgl. Art. 25 BauV) werden in Anlehnung an die SIA-Norm 500 verlangt. Diese verlangt pro 50 Abstellplätze mind. ein Behindertenparkfeld. Wenn die Haupteingänge auf mehreren Ebenen angeordnet sind, ist einer pro Geschoss zu erstellen.

3.2.3 Zweiradabstellplätze

Zweiradabstellplätze für das kurzzeitige Abstellen in unmittelbarer Umgebung der Gebäudeeingänge tragen bei Mehrfamilienhäusern zu einer guten Wohnqualität bei und ermöglichen auch Kunden und Besuchern mit dem Velo unterwegs zu sein. Die Anzahl der Kurzzeitabstellplätze wird von der VSS Norm 40 065 hergeleitet. Es handelt sich hier um den Gesamtbedarf an Kurzzeitabstellplätzen für alle Hauptbauten. Dabei wird für die Berechnung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung unterschieden.

Tab. 2 Herleitung Zweiradabstellplätze für das kurzzeitige Abstellen «Wohnen» (gem. VSS Norm 40 065)

Wohnen	
Anzahl Zimmer [1]	141
Standardbedarf für Wohnbauten [Abstellfelder / Zimmer]	1
Anteil Kurzzeitparkplätze am Gesamtbedarf (ca.)	30 %
Anzahl Kurzzeitabstellplätze Wohnen	**43**

[1] Halbe Zimmer werden angerechnet (Bsp.: 2.5 Zi.Whg. und 4.5 Zi-Whg. = 7 Abstellplätze für Velos). Gerundet wird erst am Schluss.

Tab. 3 Herleitung Zweiradabstellplätze für das kurzzeitige Abstellen «Gewerbe» (gem. VSS Norm 40 065)

Gewerbe	
Geschossflächen Gewerbe (ca.)	285 m^2
Standardbedarf für Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr [Abstellfelder / 100 m^2 Geschossfläche]	0.25
Anzahl Kurzzeitabstellplätze Gewerbe	**1**

3.2.4 Zugänge

Zusätzlich zur oberirdischen Langsamverkehrserschliessung wird bei allen Bauten ein unterirdischer und gedeckter Zugang ermöglicht. So werden Wege möglichst kurzgehalten.

3.2.5 Öffentliche Fusswegverbindung

Die Enggenhüttenstrasse benötigt gemäss Faktenblatt (vgl. Kap. 2.1.6) mindestens einseitig ein Trottoir. Die Zuständigkeit für die Umsetzung eines Trottoirs liegt beim Kanton. Aktueller Vorschlag des Landesbauamts ist die Führung des Trottoirs auf der westlichen Strassenseite. Der dafür benötigte Boden soll deshalb höchstens temporär genutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Projektierung dieser Trottoirverbindung wird der Kanton auch prüfen, ob ein Teil des Trottoirs im heutigen Strassenbereich erstellt werden kann. Dazu werden die minimalen Strassenbreiten ermittelt. Da sich der aktuelle Strassenrand rund 40 cm innerhalb der Strassenparzelle befindet und ein 2.0 m breites Trottoir zweckmässig erscheint, wird deshalb voraussichtlich maximal 1.6 m Boden benötigt.

3.2.6 Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge

Der Zugang zu den neuen Gebäuden für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist ab den anliegenden Strassen möglich. Die wesentlichen Massangaben der massgebenden FKS-Richtlinie sind:

- Masse Stellflächen Hubrettungsfahrzeug: min. 6 m x 11 m;
- Gebrauchslast: 18 t;
- Lichtraum Zufahrt: mind. 3.5 m Breite und mind. 4.0 m Höhe.

3.3 Bebauung

3.3.1 Hauptbauten

Allgemein

Die Baubereiche 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 (ausserhalb Planungsgebiet) fest.

Horizontale | vertikale Ausdehnung und Lage der Gebäude

Die vertikale und horizontale Ausdehnung sowie die Lage des Gebäudes basiert auf dem Richtprojekt. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage ist es sinnvoll, die Ausdehnung und Lage möglichst genau zu definieren und die nötigen Handlungsspielräume für die Projektierung – 25 cm bei Gebäudeseiten gegenüber dem den Nachbargrundstücken abgewandten Freiraum, sowie generell rund 50 cm in der vertikalen Ausdehnung, zu berücksichtigen. Um Klarheit zu

schaffen, werden die maximal zulässigen Höhen der Hauptbauten in m ü. M. angegeben. Nebst der höchstzulässigen Ausdehnung wird auch die kleinstmögliche Ausdehnung der Hauptbauten vorgeschrieben und so eine bodensparende Bauweise nicht nur zugelassen, sondern auch gesichert.

Vorspringende Gebäudeteile werden zur Sicherstellung des architektonischen Ausdrucks nur als Witterungsschutz in Eingangsnähe zugelassen. Die maximale Ausladung richtet sich weiterhin nach Art. 42 BauV (max. 2.0 m).

3.3.2 Nutzung

Gewerbenutzungen sind sinnvollerweise entlang des öffentlichen Strassenraums anzuordnen. Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Enggenhüttenstrasse (Baubereich A5) Gewerbenutzungen vor. Im Quartierplan wird die Option offengehalten, auch in anderen Geschossen Gewerbeflächen unterzubringen. Die Art der Gewerbenutzung ist im Richtprojekt nicht definiert und bleibt somit frei. In allen Hauptbauten besteht die Möglichkeit der Niederlassung für nicht störendes Gewerbe (Bsp.: Coiffeur, Arzt, etc.).

Um dem Bauherren auch in Bezug auf die effektive Gesamtnutzung einen gewissen Spielraum zu gewähren, wird auf die Festlegung einer AZ | GFZ verzichtet (vgl. Kap. 5.2.1). Die Baubereiche geben diesbezüglich den maximalen Rahmen vor, wobei die Aufteilung nach Nutzungsart bewusst nicht vorgegeben wird. Da im Erdgeschoss der Hauptbaute im Baubereich A5 keine Wohnnutzung zulässig ist, kann zumindest keine reine Wohnüberbauung erstellt werden. Es ist somit ein Wohnanteil von höchstens 95 % möglich.

3.3.3 Klein- und Kleinstbauten

Sekundärbauten werden nur zurückhaltend zugelassen. Die Hauptbauten sollen durch die Erstellung solcher Bauten nicht beeinträchtigt werden.

3.3.4 Architektonische Gestaltung

Die wesentlichen architektonischen Merkmale des Richtprojekts (vgl. auch Kap. 2.2) werden gesichert. Wichtige Merkmale des architektonischen Ausdrucks sind:

- Dachgestaltung (Form, Ausbildung, Materialisierung) (vgl. auch Kap. 3.3.6);
- Gesamtwirkung hinsichtlich der Fassadengliederung, Farbgebung, Materialisierung und Volumina;
- Auf das traditionelle Appenzellerhaus ausgerichtetes Formenvokabular;
- Umgebungsgestaltung mit angepassten Freiräumen für jedes Alter;

Für eine gute und der Lage im Quartier entsprechende Aufenthaltsqualität ist es wichtig, dass die anliegende Nutzung in den Erdgeschossen wahrnehmbar ist und die Fassaden entsprechend gestaltet werden.

Im Hinblick auf die hohe Bedeutung der Bebauung im Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne von Art. 65 Abs. 7 BauG eine Bauberatung verlangt.

3.3.5 Fassadengestaltung

Die wichtigsten Inhalte des Richtprojekts betreffend die Fassadengestaltung (vgl. Kap. 2.2.4) werden gesichert. Die Gebäude in den Baubereichen A1 bis A4 sollen dabei aufeinander abgestimmt werden. Dazu sollen auch Farben gewählt werden, die zueinander passen und ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Die Fassade des Gebäudes mit der Gewerbenutzung (A5) darf sich aufgrund der Lage entlang der Enggenhüttenstrasse und des Nutzungsmixes leicht von den anderen Gebäuden abheben. Es ist deshalb möglich, alle Fassaden mit einer Vertäfelung zu erstellen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die vier Fassaden gleichwertig in Erscheinung treten.

3.3.6 Dachgestaltung

Die ortstypischen Satteldächer der Hauptbauten zeichnen das Richtprojekt aus. Damit der Hauptfirst deutlich wahrnehmbar ist, haben die Querfirste bei den reinen Wohnbauten (A1 bis A4) gegenüber dem Hauptfirst tiefer zu liegen. Da sich das gewerblich genutzte Gebäude leicht von den anderen Gebäuden abheben darf, ist ein Querfirst auf gleichem Niveau im Baubereich Hauptbaute A5 denkbar.

Um die strukturellen Überlegungen des traditionellen Appenzellerhauses möglichst aufzunehmen, sind Dachfenster und Dachgauben nicht zulässig. Das Richtprojekt wurde in Zusammenarbeit mit der Fachkommission Heimatschutz dahingehend entwickelt, dass solch zusätzliche Elemente auch nicht nötig sind.

Falls Kupfer als Material zur Überdachung der Sammelgarageneinfahrt gewählt wird, sind die umweltrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

3.4 Umgebung

3.4.1 Gestaltungsgrundsätze

Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes wird die Bepflanzung standortgerechter Arten verlangt. Als sickerfähige Beläge werden auch unverfugte Pflastersteinflächen, Rasengittersteine oder auch Schotterrasen (Bsp. Notzufahrt) verstanden. Als Basis für die Beurteilung gilt grundsätzlich ebenfalls Art. 65 BauG.

3.4.2 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsfläche zwischen den einzelnen Hauptbauten soll möglichst durchlässig als funktionaler Aufenthaltsraum gestaltet werden. Dabei sind Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung sowie für private Zwecke zu unterscheiden. Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt dienen, sind nur zu Erschliessungs- und Entsorgungszwecken zulässig. Als Ausnahme gelten auch die Klein- und Kleinstbauten gemäss Kap. 3.3.3.

Zur besseren Einfügung in die Umgebung wird die Höhe der Einfriedungen im Vergleich zur BauV Art. 30 um 0.4 m reduziert. Dadurch werden auch die Einsehbarkeit und damit der Austausch zwischen den einzelnen Bereichen und Nutzern erhöht. Zur Sicherung der Privatsphäre bleiben punktuelle Sichtschütze weiterhin möglich. Um die Sicht auf die oberirdischen Abstellplätze an der Südseite des Gewerbebaus einzuschränken, soll eine Hecke erstellt werden.

Im Bereich Vorgarten wird die Höhe von Einfriedungen zur Einhaltung der Sichtweiten und zur Sicherstellung eines attraktiven Ankunftsbereichs auf ein Minimum begrenzt. Zudem soll, mit einer Begrünung dieses Bereichs, die für Appenzell ortstypische Vorgartensituation widerspiegelt werden.

Damit die Wohnungen auch für Eltern mit (Klein-) Kindern interessant werden, sind geeignete Spielplätze zu schaffen. Diese haben den Anforderungen nach Art. 68 BauG zu genügen – beschattet / besonnt und windgeschützt. Die Spielwiese ist eher Treffpunkt für ältere Kinder und Jugendliche und soll deshalb mit Nutzungen jeglicher Art bespielbar bleiben.

Die drei grösseren Laubbäume sollen das Prinzip von Einzelbäumen in den Vorgärten der Häuser im Dorf Appenzell weiterführen. Aufgrund der Lage über der Sammelgarage ist dabei auf ein ausreichendes Erdreich zugunsten einer üppigen Vegetation der Bäume zu achten. Grosskronige Bäume benötigen für ausreichende Standsicherheit und autarke Versorgung ein grosszügiges Wurzelraumvolumen. Das Mindestmass der durchwurzelbaren Schicht wird dabei auf 1.0 m festgelegt – anzustreben ist jedoch eine Tiefe von 1.5 m. Eine Abstimmung mit Landschaftsarchitekten / -gärtnern ist vorzusehen.

Da aufgrund der neuen Zufahrt und der damit verbundenen Freihaltung der Sichtfelder auf der Parzelle Nr. 1169 gewisse Gartenarbeiten notwendig werden, haben die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1929 für deren Kosten aufzukommen. Die Vorgartensituation soll erhalten bleiben.

3.5 Umwelt

3.5.1 Kehrichtsammelstelle

Der Kehricht soll für die Neubebauung an einem zentralen Ort bereitgestellt werden. Der Standort für das Anbringen eines (Halb-) Unterflurcontainers wurde seitens der Architekten mit der zuständigen Abfallregion (A-Region) besprochen. Das Landesbauamt des Kantons hat zugesichert, dass der Entleerungsvorgang ab der Kantonsstrasse erfolgen darf, sofern dieser ausserhalb der Hauptverkehrszeiten stattfindet. Der Prüfnachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass die Sichtfelder nach VSS Norm 40 273a freigehalten werden und die Sicherheit der Fussgänger gewährleistet wird. Aufgrund der potenziellen Trottoirverbindung entlang der Enggenhüttenstrasse (vgl. Kap. 0) hat die Kehrichtsammelstelle gegenüber der Strasse und im Vergleich mit anderen UFB einen leicht grösseren Strassenabstand einzuhalten. Mit dem vorgesehenen Abstand kann der Entleerungsvorgang gemäss Auskunft der A-Region (12. Mai 2020) stattfinden. Nach Fertigstellung des Trottoirs ist es das Ziel, dieses für die Leerung mitzubenutzen. So kann einerseits die Sicherheit für die Fussgänger den Umständen entsprechend erhöht und andererseits die Sichtweiten bei der Ausfahrt aus dem Planungsgebiet besser eingehalten werden. Der Fussgänger soll in diesem Fall von der Strasse abgewandt und somit hinter dem Behälter zirkulieren.

Falls sich im Rahmen der Detailprojektierung des Trottoirs herausstellen sollte, dass für den neuen Strassenraum weniger Platz benötigt wird als ursprünglich vorgesehen, soll auf Wunsch der A-Region die Möglichkeit bestehen, die Sammelstelle näher an der Strasse zu platzieren (vgl. Kap. 0).

Das Fassungsvermögen eines Unterflur- resp. Halbunterflurbehälters entspricht in etwa der vorgesehenen Nutzung gemäss Richtprojekt unter Einbezug der näheren Umgebung (5 m^3 für ca. 50 Wohneinheiten).

3.5.2 Etappierung

Im Quartierplan wird die Erstellung der Überbauung in mehreren Etappen zugelassen. Die Umsetzung in einer Etappe soll jedoch weiterhin möglich sein.

3.5.3 Grenzbereinigung

Mit einer Anpassung der Grenzführung zwischen den Parzellen Nrn. 1169 und 1929 wird die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 1929 hinsichtlich der Erschliessung (Einlenker) verbessert. Der vorgesehene Landabtausch beträgt gemäss ersten Berechnungen rund 5.5 m^2. Die Grenzbereinigung wird in Art. 56 BauG geregelt und ist im Grundbuch einzutragen.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Mit Protokoll vom 3. März 2020 hat die Standeskommission der Feuerschaugemeinde das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Der Vorprüfungsbericht wurde in der Folge ausgewertet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung wie folgt umgesetzt:

Plan

- Minime Anpassung der Lage der Kehrichtsammelstelle;
- Sicherung der Sichtweiten durch Aufnahme in QP-Perimeter;
- Sicherung einer allfälligen Fussgängerverbindung entlang der Enggenhüttenstrasse;
- Anpassung der Hauptbauten in den Baubereichen A2 und A3 in vertikaler und horizontaler Ausdehnung aufgrund der Nähe zum Gewässer.

Reglement

- Sicherung einer allfälligen Fussgängerverbindung entlang der Enggenhüttenstrasse;
- Ergänzung des Umgangs mit Terrainveränderungen im Zusammenhang mit Hauptbauten in der Nähe von Gewässern;
- Neustrukturierung und Aufteilung betreffend die architektonische Gestaltung der Gebäude;
- Präzisierung der architektonischen Gestaltung hinsichtlich der Dach- und Fassadenmaterialien gemäss der FkH;
- Präzisierung der Festlegung betreffend die zulässigen Pflanzenarten;
- Umformulierung der Festlegung betreffend die Ausnahmen in der allgemeinen Umgebungsfläche;
- Festlegung Zeitpunkt der Erstellung der Kehrichtsammelstelle;
- Ergänzung Grenzbereinigung für die Sicherstellung der normgerechten Erschliessung.

Bericht

- Ergänzung Auseinandersetzung mit den Suchräumen nach kantonalem Richtplan (vgl. Kap. 2.1.3 und 5.2.4);
- Ergänzungen hinsichtlich der Fussverkehrsverbindung entlang der Enggenhüttenstrasse (vgl. Kap. 2.1.6 und 3.5.1);
- Anpassung Erläuterung hinsichtlich der zulässigen Bauten und Anlagen innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche (vgl. Kap. 3.4.2);
- Erläuterung hinsichtlich der rechtlichen Sicherstellung der freizuhaltenden Sichtweiten (vgl. Kap. 3.2.1);
- Ergänzung im Umgang mit der Schutzraumbaupflicht (vgl. Kap. 5.7.2);
- Anpassung der Erläuterungen gemäss den überarbeiteten Festlegungen im Plan sowie im Reglement.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

5.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

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

Tab. 4 Gegenüberstellung Regelbauweise – Quartierplan

	Wohn- und Gewerbezone 3	Quartierplan
Gesamthöhe [m]	ohne Höhenzuschlag: 13.5	
	mit Höhenzuschlag A1: ca. 14.2	A1: ca. 14.7
	mit Höhenzuschlag A2: ca. 14.2	A2: ca. 14.3
	mit Höhenzuschlag A3: ca. 14.3	A3: ca. 15.1
	mit Höhenzuschlag A4: ca. 14.1	A4: ca. 15.0
	mit Höhenzuschlag A5: ca. 13.9	A5: ca. 14.9
Fassadenhöhe [m]	ohne Höhenzuschlag: 10.0	
	mit Höhenzuschlag A1: ca. 10.7	A1: ca. 11.0
	mit Höhenzuschlag A2: ca. 10.7	A2: ca. 11.1
	mit Höhenzuschlag A3: ca. 10.8	A3: ca. 11.3
	mit Höhenzuschlag A4: ca. 10.6	A4: ca. 11.4
	mit Höhenzuschlag A5: ca. 10.5	A5: ca. 11.5
Ausnützungsziffer	1.0	frei [1]
Geschossflächenziffer	1.4	frei
Wohnanteil max. [%]	65.0	95.0
Einfriedungen [m]	1.5	Grundsatz: 1.2 Entlang Enggenhüttenstrasse: 0.6

1) Eine wesentlich erhöhte AZ ist nicht zu erwarten. Das Richtprojekt weist gegenwärtig eine AZ von 0.97 auf.

Da die Abweichungen nur minim sind, werden die nachbarrechtlichen Interessen in keinerlei Hinsicht beeinträchtigt. Eine gute Einfügung in die Umgebung wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

5.2.2 Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität

Der Quartierplan ermöglicht eine Wohnbebauung mit kleineren Gewerbeflächen, die den Westen des Dorfes Appenzell als Wohngebiet stärkt. Die Hauptwohnnutzungen sind in erster Linie von der Enggenhüttenstrasse abgewandt und in Richtung Kulturlandschaft ausgerichtet. Der rückwärtige, teils privat genutzte, Freiraum trägt ebenfalls zu einer ruhigen und attraktiven Wohnlage bei.

5.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Die Bestimmungen der Baubereiche wurden so gewählt, dass eine dreigeschossige Bebauung mit der vorgegebenen Körnigkeit erstellt werden muss. Als Folge dessen stehen genügend Flächen für Grün- und Aussenräume zur Verfügung. Es wird somit eine Bebauung gefördert, die dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden entspricht.

5.2.4 Lärmschutz

Es ist zu beachten, dass die Ausrichtung der im Quartierplangebiet geplanten Wohngebäude in Richtung des Suchraums «Vordere Au» unter Umständen eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung zur Folge haben könnte (vgl. Kap. 2.1.3). Die lärmempfindlichen Wohnräume werden weitestgehend gegen die heutige Landwirtschaftszone ausgerichtet. Im Falle einer Einzonung des Gebiets «Vordere Au» ist dies bei der Anordnung der Nutzungen zu berücksichtigen.

5.3 Infrastruktur und Wirtschaft

5.3.1 Nutzungszuordnung

Abgesehen von kleinen Gewerbeflächen ist Wohnen die Hauptnutzung im Planungsgebiet. Die Versorgung für die neuen Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Anbindung an Infrastrukturen und Dienstleistungen ist sichergestellt. Die verschiedenen Schulen befinden sich auf halbem Weg zum Bahnhof (Gehweg ca. 1 km) und auch die grösseren Einkaufsgeschäfte liegen etwa in der gleichen Distanz.

5.4 Natur und Landschaft

5.4.1 Einordnung im landschaftlichen Kontext

Der Quartierplan ermöglicht eine qualitätsvolle und der Landschaft angepasste Bebauung am westlichen Siedlungsrand von Appenzell, angrenzend an die landwirtschaftlich geprägte Landschaft. Mit der Verwendung von neuen Grünelementen und der natürlichen Bestockung des Scheidwegbaches wird der Übergang zwischen Siedlungs- und Kulturlandschaft zweckmässig gestaltet.

5.4.2 Freihaltung von Bachufern

Durch die Anpassungen der kantonalen Gesetzgebung an das Gewässerschutzgesetz sowie an die Gewässerschutzverordnung werden die Gewässerräume neu geregelt. Die Gewässerraumfestlegung erfolgt in einem separaten Verfahren durch das zuständige Departement (vgl. Kap. 0). Der aktuelle Stand wird dabei als Hinweis im Plan dargestellt. Mit einem beidseitigen Gewässerraum von 5.5 m (Gewässerraum gesamthaft 11 m) steht dem Scheidwegbach nach GschV Art. 41a Abs. 2 genügend Raum zur Verfügung. Gemäss Richtprojekt wird mit der Neubebauung des Areals zudem für eine natürliche und artenreiche Gestaltung des Bachufers gesorgt. Damit innerhalb des projektierten Gewässerraums keine baulichen Eingriffe nötig werden, sind die Hauptbauten leicht vom Gewässerraum abgerückt und mit kleineren Stützkonstruktionen gesichert.

Solange die Gewässerraumfestlegung noch nicht rechtskräftig ist, gelten die Übergangsbestimmungen (Gewässerraum = 2 x 8 m + Gerinnesohle). Der Raumbedarf für den Scheidwegbach ist somit sowohl kurz- wie langfristig gesichert. Bezüglich Gestaltung und Bewirtschaftung gilt Art. 41c GschV.

5.5 Siedlung und Verkehr

5.5.1 Langsamverkehrsnetz

Die bestehenden Fuss- und Radwegverbindungen werden durch die Entwicklungsabsichten im Planungsgebiet nicht tangiert.

5.5.2 Parkierung und Erschliessung

Die Parkierung und Erschliessung wird so organisiert, dass eine möglichst hohe Anzahl an Abstellflächen unterirdisch erstellt werden kann. Das Richtprojekt (max. 38 Wohnungen oder ca. 5'220 m^2 BGF für Wohnen | ca. 285 m^2 HNF für Gewerbe) bedarf mindestens zwischen 64 und 67 Abstellplätze. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Tab. 5 Berechnung Mindestangebot Abstellplätze

Besucher	Berechnungsgrundlage [1]	Bedarf ohne Abzüge	Abzüge	Total
Wohnen	Bewohner: 1 PP / 100 m^2 BGF	53 PP	-	53 PP
	Besucher: + 10 % PP	6 PP		6 PP
Gewerbe	Personal: 2 PP / 100 m^2 BGF	6 PP	10 – 30 %	4 – 6 PP
	Kunden: 0.5 PP / 100 m^2 BGF	2 PP		1 – 2 PP
Zwischensumme	**-**	**Pers. & Bew.: 44 PP**	**-**	**57 – 59 PP**
		Kund. & Bes.: 6 PP		**7 – 8 PP**
Total	**-**	**50 PP**	**-**	**64 – 67 PP**

[1] VSS Norm 40 281

Im Richtprojekt werden grosszügig Abstellplätze ausgeschieden – gesamthaft 78 Abstellplätze. Davon sind deren 13 oberirdisch und die restlichen 65 Parkfelder unterirdisch angeordnet. Da der Anteil Autobesitzer am Rande von Appenzell eher höher eingestuft wird als in zentrumsnahen Gebieten, ist die vorgesehene Anzahl Abstellplätze vertretbar.

Der Zugang zu den Gebäuden für die Feuerwehr ist ab den anliegenden Strassen gemäss Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS möglich.

5.6 Wasser und Boden

5.6.1 Naturgefahren

Im Bereich des Scheidwegbaches ist bei sehr starken Regenfällen oder bei ähnlichen Vorkommnissen mit Überschwemmungen zu rechnen. Um diesem Naturereignis entgegenzuwirken, wurden die drei Häuser zum Bach hin tendenziell leicht erhöht. Das Risiko kann damit gesenkt werden. Als Folge daraus weichen die Gesamt- und Fassadenhöhen bis maximal 1 m von der Regelbauweise ab.

5.7 Ergänzungen

5.7.1 Eigentum

Im Grundbuch sind keine relevanten Grundlasten | Dienstbarkeiten eingetragen. Die Interessen der Projektentwickler werden nicht tangiert.

5.7.2 Baulicher Zivilschutz

Grundsätzlich besteht nach wie vor eine Schutzraumbaupflicht (Art. 45 BZG). Der Kanton kann Dispensationen erteilen – ab 38 Zimmern kommt die Erstellungspflicht aber immer zum Tragen. Bei der Berechnung der Schutzplätze werden halbe Zimmer nicht mitgezählt.

Tab. 6 Berechnung Mindestzahl an Schutzplätzen

Anzahl ganze Zimmer	Berechnungsgrundlage (ZSV)	**Anzahl Schutzplätze** Mindestzahl für Richtprojekt
124 Zimmer	2 Schutzplätze pro 3 Zimmer	83 Schutzplätze

Das Richtprojekt sieht im nördlichen und südlichen Teil des Untergeschosses Räume mit Schutzplätzen vor. Die Zahl der Schutzplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuführen und nachzuweisen.

Anhang

A1 Checkliste Nachweise

A1 Checkliste Nachweise

Siedlung	nicht relevant	relevant
Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		5.2.1
Bauliche und gestalterische Integration	x	
Wohnlichkeit und architektonische Qualität		5.2.2
Haushälterische Bodennutzung		5.2.3
Lärmschutz		5.2.4
Luftverschmutzung und Gerüche	x	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Energie	x	
Etappierung	x	
Störfallvorsorge	x	

Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
Nutzungszuordnung		5.3.1
Kosten / Erträge	x	

Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		5.4.1
Förderung Natur im Siedlungsraum	x	
Freihaltung von Bach- und Flussufern		5.4.2

Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
Industriegleisanschlüsse	x	
Fuss- und Radwegnetz		5.5.1
Parkierung und Erschliessung		5.5.2

Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
Naturgefahren		5.6.1
Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
Belastete Standorte	x	

Ergänzungen	nicht relevant	relevant
Eigentum		5.7.1
Baulicher Zivilschutz		5.7.2