Feuerschaugemeinde Appenzell

Bericht

6. August 2020

Quartierplan Sandgrube – Nord, Bezirk Appenzell

Strittmatter Partner AG

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 3
1.1 Sachverhalt 3
1.2 Vorgehen 3

2 Analyse und Strategie 4
2.1 Grundlagen 4
2.2 Richtprojekt 6

3 Erläuterungen 10
3.1 Allgemeines 10
3.2 Erschliessung 11
3.3 Bebauung 15
3.4 Umgebung 21
3.5 Umwelt und Übriges 23

4 Bewilligung 24
4.1 Vorprüfung 24

5 Nachweise 25
5.1 Siedlung 25
5.2 Infrastruktur und Wirtschaft 27
5.3 Siedlung und Verkehr 28
5.4 Wasser und Boden 30
5.5 Ergänzungen 31

Anhang 32

Beilage 35

Impressum 36

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Entlastungsstrasse und der nördlichen Einfallstrasse ins Dorf Appenzell. Es ist wenige Gehminuten vom Dorfzentrum entfernt.

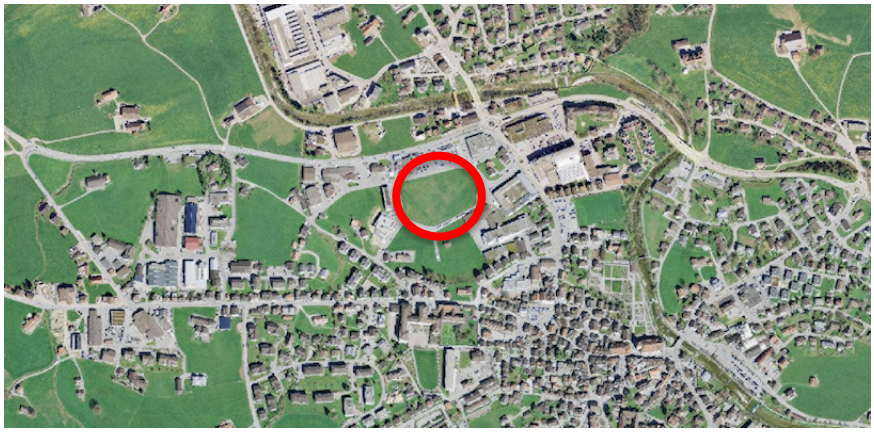


Abb. 1 Übersicht zu Planungsgebiet, geoportal.ch (10. Juli 2019)

1.1.2 Planungsanlass

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2005 möchten eine kombinierte Nutzung aus Verkauf (Migros) und Wohnen realisieren. Der östlich gelegene, bestehende Standort der Migros soll demgegenüber künftig nicht mehr für den Einkauf zur Verfügung stehen.

1.2 Vorgehen

Für das Gebiet Blattenheimat – Sandgrube wurde in einem Workshopverfahren mit Beteiligung der Planungsbehörden und Grundeigentümer eine Entwicklungsstrategie erarbeitet. Die Nutzungsabsichten wurden über die oben genannte Teilzonenplanung planungsrechtlich gesichert. Parallel dazu wurden in einem Entwicklungsvertrag zwischen den Akteuren die wesentlichen Anforderungen an die Entwicklung sowie das Verfahren im Hinblick auf eine qualitätsvolle Entwicklung festgelegt.

Mit dem Ziel, ein überzeugendes Projekt zu evaluieren, organisierte die Firma Famin AG einen privaten Studienauftrag. Es wurden sieben Architekturbüros eingeladen. Der Bebauungsvorschlag der Lukas Imhof Architekten, Zürich wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Siegerprojekt wurde unter Begleitung der Feuerschaukommission, der Fachkommission Heimatschutz (FkH) zu einem Richtprojekt verfeinert, welches die Grundlage für den vorliegenden Quartierplan bildet.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Kantonaler Richtplanung

Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Perimeter im Siedlungsgebiet. Durch diesen ist eine Fuss- und Radwegverbindung von Osten nach Westen zu prüfen (Richtplanmassnahme V7).

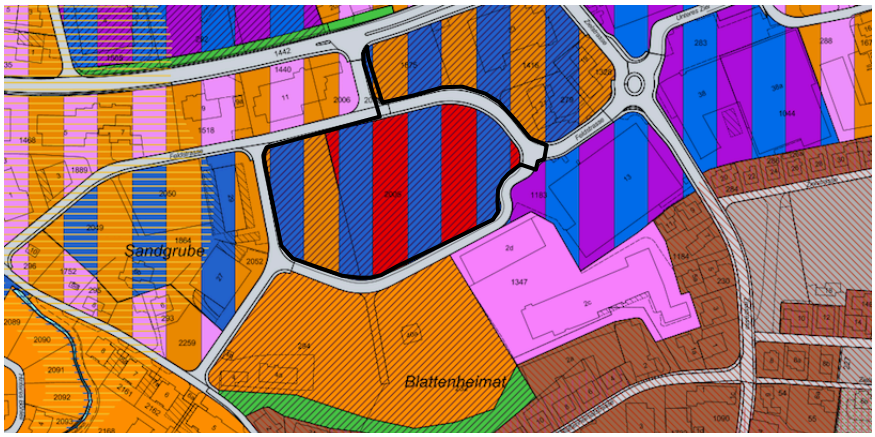
2.1.2 Zonenplan Nutzung

Das Planungsgebiet liegt in Wohn- und Gewerbezonen (WG4AW und WG3AW) und ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

In dieser Zone wird die Sortimentsbeschränkung für Verkaufsstellen aufgehoben und der Wohnanteil an der Gesamtnutzung begrenzt. Dabei ist in der Wohn- und Gewerbezone (WG3AW) ein Wohnanteil von maximal 30 % und in der Wohn- und Gewerbezone (WG4AW) ein Wohnanteil von maximal 25 % zulässig.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch, Februar 2017

- Wohnzone W3
- Wohn- und Gewerbezone WG 3
- Wohn- und Gewerbezone WG3AW
- Wohn- und Gewerbezone WG4AW
- Gewerbe- und Industriezone
- Gewerbe- und Industriezone (GIoS)



2.1.3 Sondernutzungsplan

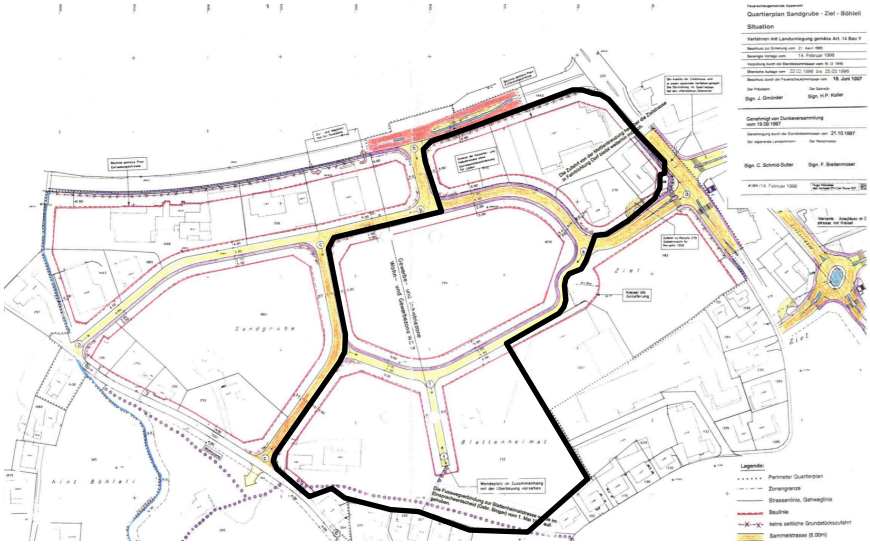
Der Quartierplan «Sandgrube-Ziel-Böhleli» entspricht nicht mehr den Entwicklungsabsichten. Aufgrund dessen wurde ein Teil des Perimeters im Jahr 2016 aus dem Quartierplan entlassen (siehe Abb. 3). Auf dem restlichen Gebiet bleibt er bestehen, da ansonsten wichtige Festlegungen verloren gehen.

Dies sind insbesondere:

- Reduktion der ordentlichen Strassenabstände gegenüber der Feldstrasse;
- Zutrittsverbote bei Einmündungen und entlang der Ziel- und Entlastungsstrasse;
- Sicherung der Zu- und Wegfahrt zur Tankstelle ab der Entlastungsstrasse;
- Sicherung der Anlieferung mit Wendemöglichkeiten für den Coop und die Fenster Dörig AG.

Abb. 3 Quartierplan «Sandgrube-Ziel-Böhleli» vom 21.10.1997

Perimeter Entlassung



2.1.4 Entwicklungsvertrag

Im Planungsbericht zum Teilzonenplan «Blattenheimat-Sandgrube-Ziel» hat die Feuerschaukommission darauf hingewiesen, dass die Genehmigung der Planerlasse einen rechtsverbindlichen Entwicklungsvertrag voraussetzt. Dieser bezweckt eine partnerschaftliche Planung und Realisierung der notwendigen Schritte zur Nutzung, der vom Teilzonenplan „Blattenheimat-Sandgrube-Ziel“ erfassten Grundstücke und zur ortsplanerischen Zukunft des Grundstücks Nr. 2005 im Eigentum der Famin AG. Nachfolgend werden die für den Quartierplan wichtigen, materiellen Anforderungen des Entwicklungsvertrages erläutert:

- Das Geschäftszentrum, insbesondere der Migros Markt, wird einschliesslich Anlieferung und Kundenverkehr von Norden her über das bestehende Strassennetz erschlossen.
- Für die Adressbildung ist für die Migros ein adäquater Ankunfts- und Auftaktsbereich als öffentlicher Raum vorzusehen.

- Eine zusätzliche Strasse zwischen Knoten Feldstrasse / Sandgrube und Umfahrungsstrasse, welche mit einem Kreisel im Bereich Schmittenbach erstellt werden soll.
- Im Ankunfts- und Auftaktbereich am nordöstlichen Rand wird im Zusammenhang mit der Überbauung des Grundstücks Nr. 2005 und zu Lasten dieser Grundeigentümerschaft, der Durchfahrtswiderstand für den motorisierten Individualverkehr durch eine entsprechende Strassenraumgestaltung erhöht.
- Die Eigentümer der Parzelle Nr. 2005 verpflichten sich, an die zusätzliche Strassenverbindung im Zusammenhang mit dem Kreisel Schmittenbach einen pauschalen Perimeterbeitrag von 250'000 Franken zu zahlen.
- Die Grundeigentümer haben den Boden für eine öffentliche Bushaltestelle dem Bezirk entschädigungslos abzutreten oder mittels unentgeltlicher Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.
- Der Bezirk gewährt auf den abzutretenden Flächen ein unterirdisches Überbauungsrecht zugunsten der Parzelle Nr. 2005 für allfällige Untergeschosse.

2.2 Richtprojekt

2.2.1 Städtebau und Ort

Das Gebiet der Sandgrube weist keine einheitliche, städtebauliche Struktur auf und ist in den nächsten Jahren wesentlichen Veränderungen unterworfen. Städtebaulich bildet der geplante Neubau deshalb einen neuen Ausgangs- und Ankerpunkt für das Gebiet. Durch seine Anordnung, seine Volumetrie, die Lage des Haupteingangs und nicht zuletzt durch die attraktive Platzgestaltung definiert er das neue Zentrum des Gebietes und erzeugt eine gewisse Öffentlichkeit. Stadträumlich erzeugt das Projekt einen Platz, der dieser Funktion gerecht wird. Obschon dieser räumlich erst später durch die Nachbarbauten (Ziel) vervollständigt wird, ist er durch die beiden flankierenden Baukörper (Haus C1 und C2) schon von Anfang an markiert und definiert. Diese beiden Baukörper weisen Gebäudehöhen auf, die ausreichend sind, diese städtebauliche „Aufgabe“ wahrzunehmen. Das grosszügige und für den Bau typische Dach über dem Eingang des Einkaufszentrums reagiert auf die Grösse des Platzes und bildet einen passenden Haupteingang für den Bau.

Südlich des Baus entsteht ein ruhiger Ort, der bepflanzt wird. Westlich bleibt vorerst die heutige Wiese bestehen, wobei die Möglichkeit der Integration eines temporären Parkplatzes besteht. Nördlich sind die eher technischen Funktionen angeordnet: Anlieferung und Zufahrt zur Tiefgarage. So entstehen kurze Verkehrswege und wenig Immissionen, die das Wohnen stören könnten.

Die Anordnung der Nutzungen ist ebenfalls auf die Verkehrsplanung abgestimmt: gewohnt wird im nordöstlichen, südöstlichen sowie im südwestlichen Baukörper, während der nordwestliche Baukörper der Technik vorbehalten ist und gleichermassen die Wohnungen und den Dachgarten akustisch von der Anlieferung / Sammelgarageneinfahrt abschirmt.

Volumetrisch soll der gesamte Bau als Konglomerat erscheinen. Er besteht nicht aus hohen Einzelbauten, die um oder auf einem flachen Sockelbau stehen, sondern oszilliert in der Wahrnehmung zwischen einem einzigen grossen Gebäude und einer Komposition von Einzelbauten. Die vier höheren Baukörper markieren die Ecken des Konglomerats, sind aber so gesetzt und gestaltet, dass sie sich an einigen Stellen vom Gebäudesockel ablösen und teilweise bündig aus diesem herauswachsen. Die niedrigeren Verbindungsbauten mit den eingeschossigen Wohnungen wachsen ebenfalls nahtlos aus dem Sockel und den Eckbauten heraus – sie haben eine gewisse Autonomie, aber sind doch auch Teil des Gesamten. (Im Zusammenhang mit dieser „Vielfalt in der Einheit“ ist auch die strukturierte, gerasterte Fassade zu sehen: sie bindet Bauteile verschiedener Nutzung und Ausbildung zusammen.) Die einzelnen Baukörper sind klar, einfach und rechteckig geplant. Ihre spezifische Form und Wiedererkennbarkeit bekommen sie durch die typischen Doppeldächer. Diese Dächer sind auf allen Bauteilen, die dem Wohnen dienen, vorgesehen und verleihen dem Bau neben einem grossen Wiedererkennungswert eine gewisse Wohnlichkeit, die auch seiner Nutzung entspricht. Mit den akzentuierten Dachrändern zeichnet sich die Silhouette des Baus auch aus Fussgängerperspektive gut erkennbar ab.

2.2.2 Architektur

Übergeordnete, architektonisch-motivische Bezüge verankern den Bau in Appenzell: Eine Dachlandschaft wie im historischen Zentrum, eine ortstypische Fassadengliederung und eine gewisse Kleinteiligkeit der Volumetrie.

Die Fassade des Baus stellt eine Aktualisierung der typischen Fassade Appenzells dar. Diese eignet sich durch ihre klare und wiedererkennbare Typologie speziell gut für eine Adaptierung auch für zeitgenössische Bauten.

Grundsätzlich ist die typische Appenzeller Fassade gebändert und gerastert. Geschossweise werden diese Fassaden in zwei Bänder aufteilt, wobei das untere geschlossen bleibt und das obere mit Fenstern durchsetzt wird. Die Bänder werden durchgehend gerastert. Geschlossene und offene Elemente finden sich abwechselnd und oft scheinbar zufällig nebeneinander. Durch die Gliederung mit Stäben und Simsen weisen diese Fassaden dennoch einen hohen Grad an Ordnung auf und können die unregelmässige Anordnung von Fenstern

problemlos integrieren. Die Gliederung führt auch zu einer typischen Kleinteiligkeit und einer entsprechenden Feinheit.

Die aktualisierte Fassung dieser Fassadentypolgoie, die für das Projekt Sandgrube entwickelt wurde, weist die wesentlichen Merkmale dieser Appenzeller Fassaden auf: Eine geschossweise Gliederung mit Simsbändern, eine vertikale Gliederung innerhalb der Bänder. Das untere Band (im Folgenden „Fassadenband“) bleibt geschlossen und läuft ohne Unterbrechung um den ganzen Baukörper. Im oberen Band (im Folgenden „Fensterband“) wechseln sich geschlossene Paneele mit Fenstern und Öffnungen ab, wobei das Raster ohne Unterbrechung durchläuft und Fenster, Öffnungen und geschlossene Paneele zusammenbindet. Damit bleibt der einfache, klare Baukörper lesbar und einheitlich, auch wenn innerhalb der Einheit eine vielfältige Anordnung und eine scheinbare Zufälligkeit entstehen kann.

Das „moderne Appenzellerhaus“ wird vervollständigt mit Dächern, die in ihrer Ausformulierung ebenfalls Bezug nehmen auf die örtlichen Traditionen. Eine Eindeckung aus Ziegeln und ein hell ausgebildeter Dachrand erinnern an die traditionellen Dächer Appenzells.

Abb. 4 Visualisierung Eingangsbereich, Lukas Imhof Architekten ETH SIA GmbH

2.2.3 Konstruktion

Statik und Konstruktionsweise des Baus sind noch nicht definiert. Es kommen sowohl Massivbau als auch Mischbauweise mit Teilen aus Holz und/oder Stahl in Frage. Lediglich die äussere Erscheinung des Baus ist im laufenden Verfahren als Teil der ortsbaulichen Gestaltung näher definiert und mit der Feuerschaukommission und dem Heimatschutz abgeglichen worden.

Fassadenbänder:

- Durchgehend gerastert, gebildet aus grossformatigen Platten;
- Material nicht spiegelnd, in gedämpfter Farbigkeit (Eternit, lasierte Duripanelplatten, Faserbetonplatten, gestrichene Holzplatten; kein Metall, keine Keramik, kein Glas);
- Fassadenbänder umfassen den gesamten Baukörper;
- Oberer Bereich des Technikgebäudes über der Anlieferung als Ausnahme möglich: farblich angepasste Streckmetallgitter oder ähnliches als Fassadenmaterial verwendet;

Fensterbänder:

- Gerasterte Bänder, analog Appenzellerhaus (gerastert mit vertikalen Elementen zwischen horizontalen Simsen, vgl. Plan.);
- Fenster aussenseitig Holz oder Metall: Keine fassadenprägenden Metallteile an der Systemfassade, ausgenommen sind Eingangsbereiche, Anlieferungen, Türe, Tore, Werbeelemente etc.;
- Bestehend aus Eternit, Duripanel, Faserzement, Holz oder auch gefärbtem Glas und/oder Photovoltaikelementen, sofern farblich neutral (grau bis schwarz);
- Fassadenelemente ins Raster eingepasst; vereinzelt zwei Rasterfelder zusammengelegt.

Dächer:

- Tonziegel oder andere nicht glänzende, kleinteilige Eindeckung; Dachrand auskragend; Dachabschlüsse und Rinnen etc. in Metall, matt;
- Allfällige PV-Anlagen in Steildächern als Indachanlage oder aus Solarziegeln möglich, möglichst wenige davon sichtbar platziert;
- Flachdächer: gem. Umgebungskonzept Landschaftsarchitekt, Dachrand optisch als Verlängerung der durchlaufenden Fenstersimse;
- Flachdach Technikgebäude: flache PV-Anlage möglich; Dachrand auskragend.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich resultiert grundsätzlich aus dem Entwicklungsvertrag, in welchem das gesamte Entwicklungsgebiet in Teilgebiete aufgeteilt wurde. Die Teilgebiete hängen insbesondere bezüglich Erschliessung, Nutzung und Baustruktur in sich materiell zusammen. Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Nr. 2005 sowie zum Teil, aus erschliessungstechnischen Gründen, die anliegende Strassenparzelle Nr. 2004.

Soweit für das Planungsgebiet im vorliegenden Quartierplan nichts Abweichendes geregelt wird, gilt das übrige Recht.

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

Der Quartierplan beschreibt ein Richtprojekt auf dem östlichen Teil der Parzelle Nr. 2005 (1. Bauetappe) und eine noch nicht im Detail definierte 2. Bauetappe auf dem westlichen Teil der Parzelle. Das Richtprojekt inkl. des Umgebungskonzepts (vgl. 2.2) wird zur Beurteilung der konkreten Projekte (Baubewilligungsverfahren) beigezogen. Grundsätzlich ist es wegleitend. Gewisse Elemente sowie der architektonische Ausdruck werden als verbindlich erklärt (vgl. Art. 4, 16, 20, 24 und 25 im Reglement zum Quartierplan).

3.2 Erschliessung

3.2.1 Öffentliche Erschliessung

Allgemein

Gemäss Art. 32 Abs. 6 BauG ist ein Grundstück, auf welchem eine Grossbaute erstellt werden soll, nur dann erschlossen, wenn die Kapazität der benachbarten öffentlichen Strassen für den zu erwartenden zu- und abfliessenden Verkehr ausreicht. Durch die Überbauung entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, welches mit geeigneten Massnahmen auf dem Strassennetz zu bewältigen ist.

Aktuelle Erschliessungssituation

Das Planungsgebiet ist zurzeit und bis zur Erstellung des Kreisels Schmittenbach über die Feldstrasse erschlossen. Sofern der Kreisel nicht spätestens mit der Überbauung im Planungsgebiet erstellt wird und um einen Rückstau auf der Feldstrasse in Grenzen zu halten, können bei einer nicht ausreichenden Verkehrsqualität[1] Massnahmen zur Verkehrslenkung verfügt werden (vgl. Beilage B2). Die Initiative soll bei Bedarf von der Planungsbehörde ausgehen.

Künftige Erschliessungssituation

Der Kreisel Schmittenbach soll mittel- bis langfristig die Erschliessungsfunktion für das Gebiet Sandgrube – Blattenheimat übernehmen. Es ist mit verkehrlichen Massnahmen darauf hinzuwirken, dass die Erschliessung für das Planungsgebiet auch über den Kreisel Schmittenbach vorgenommen wird und die Verbindungen über die Entlastungsstrasse und ab dem Ziel-Kreisel entlastet werden können.

Gemäss Entwicklungsvertrag (vgl. 6.1 und 8.5) haben sich die Eigentümer der Parzelle Nr. 2005 mit einem pauschalen Beitrag von CHF 250'000 an der mit dem Kreiselneubau in Verbindung stehenden zusätzlichen Erschliessungsstrasse zu beteiligen.

Fazit

Die derzeitige Planung der Erschliessung beruht auf der Annahme, dass der Kreisel Schmittenbach gebaut wird. Die Intensität der künftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets ist deshalb auf Basis der künftig vorhandenen Verkehrsanbindung zu prüfen resp. festzulegen.

[1] Unter ausreichender Verkehrsqualität wird gemäss VSS Norm 40 022 mindestens die Qualitätsstufe D verstanden.

3.2.2 Strassenraumgestaltung

Mit der Strassenraumgestaltung soll in erster Linie die Anbindung für Fussgänger an den Dorfkern verbessert werden. Es werden aber auch positive Impulse für die bestehenden Geschäfte (Frequenz) erwartet. Damit der Raum besonders für Fussgänger und Velofahrer attraktiv wird, soll der MIV-Anteil möglichst geringgehalten werden, indem der Durchfahrtswiderstand erhöht wird. Die Verbindung soll für den MIV höchstens als Nebenerschliessung dienen. Mögliche Massnahmen sind Belagswechsel, vertikale Versätze, Grünelemente, Temporeduktionen etc. Der Hauptverkehrsfluss soll über den Kreisel Schmittenbach laufen (vgl. Kap. 3.2.1).

Der Entwicklungsvertrag (vgl. 8.2) regelt, dass die Grundeigentümer die Kosten für Planung und Realisierung «nach dem ihnen mit dem jeweiligen Quartierplan erwachsenden Sondervorteil» zu tragen haben. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2005 haben sich deshalb mit 50 % an den Kosten der Strassenraumgestaltung (Bezirksstrasse) zu beteiligen. Die Restkosten werden vorerst durch die Feuerschaugemeinde übernommen. Die spätere Verteilung soll im Quartierplan «Feldstrasse-Zielstrasse» gestützt auf Art. 72 Abs. 2 BauG erfolgen. Die Ausführung der Strassenraumgestaltung kann mit dem Einverständnis der Feuerschaugemeinde zusammen mit der Platzgestaltung durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2005 erstellt werden.

3.2.3 Warenumschlag

Die Zu- und Wegfahrt für den Warenumschlag erfolgt für die Baubereiche für Hauptbauten A – C zweckmässig von der nördlichen Seite über die Entlastungsstrasse und Feldstrasse und von der östlichen Seite des Planungsgebiets über die Feldstrasse. Um Warenumschlag an nicht dafür vorgesehenen Orten zu vermeiden (Bsp.: Platz), ist dieser nur an den Andockstellen zulässig. Die Warenanlieferung wird aus verkehrstechnischer Sicht von der Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage getrennt.

Für den «Bereich für Bauten E» wird ein allfälliger Warenumschlag mit Lastwagen, der ebenfalls rückwärtig d. h. strassenabgewandt angeordnet ist, als sinnvoll erachtet. Entsprechend hat die Zu- und Wegfahrt von Norden über die Stichstrasse zur Entlastungsstrasse und/oder Westen ab der Feldstrasse aus, resp. in Richtung Schmittenbach zu erfolgen.

3.2.4 Autoabstellplätze

Anordnung und Erschliessung

Zugunsten einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität im Freiraum sollen nur Autoabstellplätze für Besucher der Wohnnutzung, Besucher der Büros (Bsp: Büro Migros) sowie einzelne Kurzzeitabstellplätze für den Verkauf oberirdisch angeordnet werden dürfen. Das Richtprojekt sieht entlang der südlichen Feldstrasse mehrere Senkrechtabstellplätze vor. Es wird empfohlen, die Abstellplätze vom Trottoir um 50 cm bis 1 m abzurücken, damit insbesondere ausfahrende Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden können. Im Bereich der nördlichen Feldstrasse werden Senkrechtabstellplätze aufgrund einiger Sicherheitsbedenken und der anstehenden Planung im Norden nicht zugelassen. Die Abstellplätze werden hier längs zur Strasse und so angeordnet, dass keine Rückwärtsmanöver auf der Feldstrasse notwendig sind.

Die restlichen Autoabstellplätze sind in der Sammelgarage anzuordnen, wobei die Zufahrt auch auf einen Vollausbau (inkl. Erweiterung im Osten) auszurichten ist. Die Neigung resp. Steigung der Zu- und Wegfahrtsrampe 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.

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 Landesfähnrich 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 Tropfenzählersystem, welches Fahrzeuge nur tröpfchenweise wieder dem Strassennetz zuführt, kommt in diesem Zusammenhang in Frage.

Bedarf

Der Bedarf an Abstellplätzen wird in Appenzell üblicherweise nach der VSS Norm 40 281 berechnet. Diese gewährt bei mittlerer Erschliessungsqualität gewisse Reduktionen. In Gebieten mit Standorttyp C sieht die Norm die Erstellung von 50 bis 80 % des Normbedarfs vor. Für das Personal der Migros gewährt die Feuerschaugemeinde, basierend auf Erkenntnissen aus früheren Planungen, eine grössere Reduktion (35 % des Normbedarfs). Die weiteren Reduktionen liegen innerhalb der Spannweite für den Standorttyp C. Detaillierte Zusammenstellungen können dem Kap. 5.3.4 und der Beilage B2 entnommen werden.

Für den Fall eines Ausbaus der Migros oder der Niederlassung von Betrieben mit einem ebenfalls geringeren Bedarf an Abstellplätzen kann der Bedarf der 2. Bauetappe mit einem entsprechenden Nachweis zusätzlich reduziert werden.

Aus wirtschaftlichen und betrieblichen Überlegungen ist es zweckmässig, den Bau der Sammelgarage in nur einer Etappe zu ermöglichen. Damit dies keine erheblichen Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz hat, darf die zusätzlich erstellte Fläche in der Sammelgarage bis zum Bau der zweiten Etappe nicht für Kundenabstellplätze genutzt werden. Dies könnte bspw. mit einer provisorischen Trennung der Zufahrt in Form von Schranken / Absperrketten zwischen erster und zweiter Etappe sichergestellt werden (vgl. Kap. 3.5.3 Abgrenzung Etappe).

3.2.5 Zweiradabstellplätze

Es sind attraktive Veloabstellanlagen an gut zugänglichen und vor Witterung geschützten Orten zu realisieren:

Veloabstellanlage Besucher Migros

Die Veloabstellanlage von Besuchern der Migros sind zentral in der Nähe des Haupteingangs zu erstellen. Sämtliche Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze vorzusehen.

Veloabstellanlage Bewohner

Für die Bewohner sind Langzeit- und Kurzzeitabstellplätze zu unterscheiden. Es sind 30 % Kurzzeitabstellplätze und 70 % Langzeitabstellplätze vorzusehen. Langzeitabstellplätze sind für Bewohner geeignet, die ihr Fahrrad über längere Zeit abstellen. Die Kurzzeitabstellplätze dienen dem zeitlich kurzen Abstellen von Velos (z. B. über Mittag, Besucher).

3.2.6 Zugänge

Die Erschliessungen der Wohnungen sollen im Gegensatz zur Erschliessung der Verkaufsnutzungen im Sockelgeschoss nicht vom Platz aus erfolgen.

3.3 Bebauung

3.3.1 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 gilt das Richtprojekt. Zur Sicherung des nötigen Handlungsspielraumes in der Projektierung wird in der horizontalen Ausdehnung in den Baubereichen für Hauptbauten gegen aussen grundsätzlich ein Projektierungsspielraum von rund 25 cm pro Gebäudeseite zugelassen. Gegenüber von Strassen wird der minimale Abstand von 3.0 m gewahrt und zwischen der ersten und zweiten Bauetappe eine mindestens 6 m breite Gasse sichergestellt (vgl. Kap. 3.4.5). In der vertikalen Ausdehnung wird in den Baubereichen für Hauptbauten 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.

3.3.2 Baubereich Hauptbauten A bis C

In den Baubereichen für Hauptbauten A – C wird nebst der höchstzulässigen Ausdehnung auch die kleinstmöglichste Ausdehnung der Hauptbauten vorgeschrieben und so die dichtere Bauweise nicht nur zugelassen, sondern auch gesichert. Beispiel zum besseren Verständnis: Unter Berücksichtigung des Projektierungsspielraums von 25 cm gegen aussen kann das aktuelle Richtprojekt bei einer maximalen Abweichung von 100 cm in der Umsetzung gegen innen effektiv um maximal 75 cm verkleinert werden.

Auf dem Dach und innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten sind gegen innen ausgerichtete Lauben möglich. Diese bedürfen im Hinblick auf eine gute Gesamterscheinung einer sorgfältigen Gestaltung. Sie bilden einen Übergang zwischen dem privaten Bereich und dem gemeinschaftlich genutzten Dachgarten.

3.3.3 Baubereich Hauptbaute D (Velounterstand)

Der «Baubereich Hauptbaute D» orientiert sich hinsichtlich der vertikalen Ausdehnung an einer Kleinbaute nach Regelbauweise (vgl. Art. 35 Abs.3 BauV). Aufgrund der erhöhten Grundfläche (ca. 75 m^2) zählt der Velounterstand aber zu den Hauptbauten.

3.3.4 Baubereich Hauptbauten E

Der westliche Teil des Planungsgebiets ist hinsichtlich der Bebauung und Nutzung noch nicht vertieft worden. Die Bauweise lehnt sich grundsätzlich der Regelbauweise an, wobei auch Flachdächer möglich sind. Hinsichtlich der Gesamterscheinung erscheint es sinnvoll, dass die künftigen Gebäude die Fassadenfluchten der östlich anliegenden Gebäude aufnehmen. In der horizontalen Ausdehnung haben sich die Gebäude, abgesehen vom Sockelgeschoss, an den Hauptbauten in den «Baubereichen Hauptbauten C» zu orientieren.

Nach Art. 51 BauV können technische Aufbauten in der Regelbauweise erstellt werden. Um deren Sichtbarkeit zu beschränken, sind sie von der Fassadenlinie zurückzusetzen.

3.3.5 Baubereich Vordach

Der Baubereich sichert das grosse Vordach im Zugangsbereich zur Verkaufsnutzung.

3.3.6 An-, Klein- und Kleinstbauten

An-, Klein- und Kleinstbauten sollen zu einer höheren Qualität der Umgebung nur beschränkt zugelassen werden. Klein- und Kleinstbauten haben sich dabei nicht an den «Baubereichen Hauptbauten A bis E» zu orientieren und dürfen unter Einhaltung der übergeordneten Bestimmungen auch ausserhalb dieser erstellt werden.

3.3.7 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

Unterniveaubauten nach Art. 37 BauV sind Bauten, die höchstens 1 m über das massgebende respektive tiefergelegte Terrain hinausragen. Da das Ortsbild von solchen Bauten stark beeinflusst und teilweise auch beeinträchtigt wird, sind Unterniveaubauten grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahme bilden die Sammelgarage sowie Bauten zu Belüftung. Primär soll jedoch die Erstellung der Sammelgarage als unterirdische Baute angestrebt werden.

Die Feuerschaugemeinde erlaubt in Teilbereichen entlang der Feldstrasse einen reduzierten Strassenabstand von 3 m, um eine möglichst effiziente Sammelgarage zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung des Gewässerschutzes sind alle Bauten über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen (vgl. Kap. 5.4.1).

Entlang der Strassen innerhalb des Strassenabstands sind Werkleitungen verlegt, darunter auch Hauptleitungen. Können diese Leitungen nicht überbaut werden, sind sie zu verlegen. Gemäss Entwicklungsvertrag 8.3 richten sich Kosten einer allfälligen Verlegung nach dem Zivilrecht. Die Werkeigentümer tragen dabei die Kosten der öffentlichen Leitungen, die Grundeigentümer kommen für die Kosten der privaten Leitungen auf. Die Grundeigentümer bezahlen zudem die vorgesehenen Anschlussbeiträge.

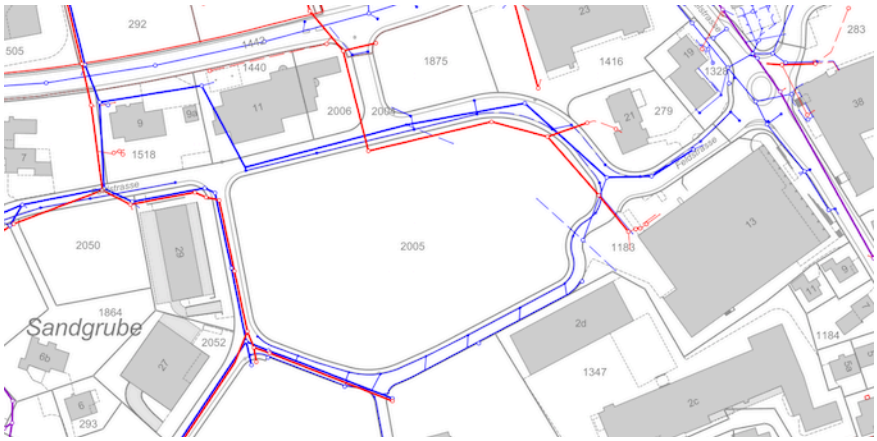


Abb. 5 Ausschnitt Werkleitungsplan Abwasser, geoportal.ch, März 2017

3.3.8 Dichte / Nutzungen

Gestützt auf Art. 72 Abs. 2 BauV wird auf eine Geschossflächenziffer (GFZ) nach Regelbauweise im gesamten Planungsgebiet gemäss vorliegendem Richtprojekt verzichtet – im Gegenzug aber die maximale Geschossfläche geregelt. Die Dichte wird zudem mit den Festlegungen zu den Baubereichen definiert.

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 – eine Reduktion für die Anrechnung von Mall- und Aussenverkaufsflächen widerspricht hingegen der BauV.

Gemäss Entwicklungsvertrag 4.5 darf zusätzlich zu den zulässigen 3'500 m² die Nettoverkaufsfläche der bestehenden Migros (1'400 m²) von der Parzelle Nr. 1503 auf das Planungsgebiet übertragen werden. Die Realisierung der Nettoverkaufsfläche in der ersten Bauetappe wird deshalb an eine Bedingung nach Art. 85 Abs. 2 BauG geknüpft. Es ist deshalb durch die Baubewilligungsbehörde vor Erteilung einer Baubewilligung sicherzustellen, dass auf dem Grundstück Nr. 1503, nach Fertigstellung der ersten Bauetappe und Bezug der Verkaufsfläche auf der Parzelle Nr. 2005, keine Nettoverkaufsflächen im Umfang der konsumierten Fläche mehr zulässig sind. Sinnvollerweise wird dies mit einem Grundbucheintrag auf privatrechtlicher Basis geregelt.

Weitere Verkaufsflächen in einer späteren Etappe kommen unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Verkehrskapazitäten nur auf Basis eines Verkehrsgutachtens über das gesamte Gebiet Sandgrube in Frage. Die Planungsbehörde hat in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen, dass die hinreichenden Kapazitäten auf dem umliegenden Netz vorhanden sind und der Verkehr quartierverträglich abgeleitet werden kann.

Die Ausnützungsreduktion für Wohnnutzung ist gemäss Regelbauweise nach Geschossigkeit differenziert. Im Quartierplan wird der Anteil über die gesamte Parzelle festgelegt und ermöglicht so einen Transfer von Wohnnutzung innerhalb der Parzelle. Die Detailberechnung der Geschossflächen und der Wohnnutzung findet sich im Anhang A2.

3.3.9 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 etc.) aber auch von Restaurants. Der QP soll möglichst genau dem vorgesehenen Richtprojekt entsprechen und dieses ermöglichen. Das Richtprojekt ist innerhalb der Vorgaben des Quartierplans umsetzbar.

Abb. 6 Zusammenstellung der Nettoverkaufsflächen nach Warengruppen

Täglicher / periodischer Bedarf [m²]			**Aperiodischer Bedarf [m²]**		
Maximal gemäss QP	Richtprojekt 1. Etappe	Richtprojekt 2. Etappe	Maximal gemäss QP	Richtprojekt 1. Etappe	Richtprojekt 2. Etappe
3'430 m²	3'004 m²	k.A.	Frei [2]	474 m²	k.A.

[2] Wenn die Gesamt-Nettoverkaufsfläche 4'900 m² nicht übersteigt.

Eine Beschränkung für täglichen / periodischen Bedarf auf 70 % der gesamten NVF ist aus folgenden weiteren Gründen angebracht:

- Die verkehrsintensiven Geschäfte entsprechen grundsätzlich 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 gering gehalten 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 sind. Mit der vorgesehenen Einschränkung kann einer übermässigen Konkurrenzierung des Dorfkerns entgegengewirkt werden.

3.3.10 Architektonische Gestaltung

Als Basis für die Beurteilung der Erscheinung der Gebäude gilt grundsätzlich Art. 65 BauG. Es werden im Quartierplan darauf aufbauend gestalterische Mehranforderungen für die Überbauung gemäss Richtprojekt (Baubereiche Hauptbauten A – C) festgelegt. Zur Einpassung in die Umgebung sollen glänzende Fassaden möglichst vermieden werden. Als mögliche Fassadenmaterialien kommen beispielsweise Duripanel, Faserzementplatten oder Holz in Frage. Weiter wird der architektonische Ausdruck als verbindlich erklärt. Wichtige Merkmale des architektonischen Ausdrucks sind:

- die Interaktion zwischen Innen und Aussen durch die offene Gestaltung des Erdgeschosses im Bereich des neuen Platzes;
- Bau als Konglomerat aus Einzelbauten, die zu einer Gesamtform verschmelzen;
- in sich klare, rechteckige Gebäudeformen der einzelnen Baukörper, ohne Aus- oder Einbuchtungen im Grundriss (Ausnahme: Loggien hinter Rasterung), die Belebung entsteht über die Dachformen;
- Durchgehende Farbgestaltung für den gesamten Bau, belebt ggf. durch kleinere Farbakzente (Dachuntersichten, Loggien u. ä.);
- Feingliedrige, die Geschosse abzeichnende Fassadenstruktur über das gesamte Volumen;
- Gerasterte und in Bänder unterteilte Fassadengliederung als Aktualisierung der typischen Appenzeller Fassade, bestehend aus:
  - Fassadenbänder: grossformatige Platten;

  - Fensterbänder: Bänder aus Fenstern und dunklen Fassadenplatten, vereinheitlicht mit vertikalem Raster;
  - Trennung der Bänder mit durchlaufenden Simselementen.
- Zweifarbigkeit der Fassadenbänder: matte Farbigkeit für die Fassadenbänder / abgesetzte, dunklere Farbigkeit der Fensterbänder mit hellen abgesetzten Gliederungselementen;
- Sockelausbildung als Fassadenband;
- Dachrand nach „Appenzeller Art“ mit deutlicher Auskragung;
- Schrägdächer auf den Wohnbauten, Flachdächer auf den Baukörpern der Migros und der Technik.

3.3.11 Dachgestaltung

Die Dachformen prägen das Orts- und Landschaftsbild stark. Das Richtprojekt zeichnet sich insbesondere durch das Zusammenspiel der verschiedenen Dachformen aus. Mit den detaillierten Regelungen werden die Überlegungen des Richtprojekts gesichert und die optimale Einpassung sichergestellt. Satteldächer werden nur in den Baubereichen B und C vorgeschrieben. In allen anderen Baubereichen (A2, D, E) sind die Dachformen frei wählbar, wobei nicht als Terrasse genutzte oder nicht mit Solarpanels belegte Flachdächer extensiv zu begrünen wären. Zur optimalen Einpassung und für Satteldächer mit geringer Neigung eignen sich beispielsweise Pfannenziegel.

Um dem ab 1. Januar 2020 gültigen Energiegesetz gerecht werden zu können, werden Photovoltaikanlagen auch auf Schrägdächern ermöglicht. Diese haben sich in die Dachlandschaft einzuordnen.

3.4 Umgebung

3.4.1 Grundsätze Freiraumgestaltung

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.

3.4.2 Freiraum

Der bezeichnete Freiraum wird durch den anliegenden Strassenraum geprägt und bildet einen Puffer zwischen Strasse und der entstehenden Bebauung. Es wird ein hoher Grünanteil angestrebt. Die wesentlichen qualitätsbildenden Elemente der Freiraumgestaltung gemäss Richtprojekt werden gesichert.

3.4.3 Platz

Vor dem Eingang der Verkaufsnutzung soll ein hochwertiger Platz als Aufenthalts- und Bewegungsraum mit Sitzmöglichkeiten erstellt werden. Die genaue Gestaltung des Platzes soll gemäss den Gestaltungsprinzipien des, dem Richtprojekt beigefügten, Umgebungskonzepts erfolgen. Dazu zählen:

- Gliederung und Formsprache der Grünelemente und der Sitzmöglichkeiten;
- Integration des Platzbelags in den übrigen Strassenraum.

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 und Kapitel 3.3.8 zu 100 % an die Nettoverkaufsflächen angerechnet.

Eine allfällige Bushaltestelle ist mittels Dienstbarkeit zu regeln. Damit können auch Unterhalt und Erneuerung geregelt werden.

3.4.4 Dachgarten

Ein Teil der Dachfläche des Sockelgeschosses kann abgeschieden vom öffentlich wahrnehmbaren und gemeinschaftlich genutzten Freiraum als halbprivater Aussenraum für die Wohnnutzung gestaltet werden. Die Formsprache des Dachgartens gemäss Umgebungskonzept wird als sehr gut beurteilt und soll entsprechend gesichert werden. Dabei geht es insbesondere um folgende Merkmale:

- Offene, durchlässige Gestaltung;
- Einzelbäume und Baumpaare als akzentsetzende Strukturelemente;
- Raumbildung durch Baumgruppen auf leicht erhöhtem Terrain;

- Strukturierung der Grünelemente (Hecken, Sträucher, Stauden) zur Schaffung von Räumen mit verschiedenen Einsehbarkeiten (privat bis halböffentlich);
- Intarsienartige Einfügung von Pflanz- und Belagsflächen in eine durchgehende Grünfläche;
- Gliederung der Fläche durch unterschiedliche Materialien;
- Wegestruktur (-netz) zur Erschliessung der Aufenthaltsbereiche – verbindende und ins Zentrum gesetzte Wege;
- Möglichkeit zur individuellen Nutzung der Grünflächen;
- Differenzierte Platzsituationen nach Thema und Gestaltung.

Gemäss Art. 68 BauG sind bei MFH ausreichend Spielplätze für Kinder zu erstellen. Der Spielplatz hat den Anforderungen nach Art. 68 BauG zu genügen – beschattet / besonnt und windgeschützt.

Da es aufgrund der Verkehrsanordnung im Erdgeschoss kaum möglich ist, einen sicheren Spielplatz anzuordnen, soll dieser im Dachgarten erstellt werden. Innerhalb des Dachgartens ist die Platzierung frei. Die Lage auf dem Dach ist in vielerlei Hinsicht attraktiv. So besteht einerseits ein ziemlich direkter Zugang aus den Wohnungen – andererseits verlieren die Eltern die Kinder weniger schnell aus den Augen (Sicherheitsaspekt).

3.4.5 Gasse

Die mindestens 6 m breite Gasse hat zum Ziel, die Bauten in der ersten und zweiten Bauetappe als eigenständige, funktionierende Einheiten darzustellen und übermässige Baukörper zu verhindern. Ein allfälliger Zusammenbau soll in seinen Dimensionen so gering wie möglich gehalten werden, damit diese Zäsur in jedem Fall so bestehen bleibt. Ein Vordach darf erstellt werden, sofern dies aus organisatorischen oder architektonischen Gründen notwendig ist. Dieses muss sich ebenfalls komplett innerhalb des bezeichneten Bereichs befinden – darf hingegen mehr als 2 m aufweisen (vgl. Art. 42 BauV). Hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe soll sich der Verbindungsbau am Sockelbau der 1. Bauetappe orientieren (Baubereich Hauptbaute A1).

3.5 Umwelt und Übriges

3.5.1 Entwässerung

Zur Entlastung des Meteorwasserleitungssystems ist das anfallende Meteorwasser bei Möglichkeit zu versickern respektive zu retendieren. Die Aufteilung der Kosten richtet sich nach dem Entwicklungsvertrag (vgl. 3.3.7).

3.5.2 Kehrichtsammelstelle

Die Sammelstellen sollen grundsätzlich so angeordnet werden, dass sie sowohl für die Bewohner wie auch für den Abfuhrdienst kurze Wege ermöglichen. Die Standorte sind deshalb mit der zuständigen Abfallregion abzustimmen.

3.5.3 Etappierung / Bauvollendung

Für die Überbauung werden Etappen festgesetzt. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 2005 soll zeitnah entwickelt werden. Im westlichen Teil der Parzelle besteht noch kein konkreteres Bauvorhaben.

Die im Plan bezeichnete Abgrenzung zwischen der ersten und weiteren Bauetappen bezieht sich nur auf (Haupt-) Bauten. Die mit den Bauten der ersten Etappe im Zusammenhang stehende Umgebung resp. Anlagen dürfen die Trennlinie der Etappen überschreiten. Zur Sicherung des nötigen Handlungsspielraumes in der Projektierung wird für die Sammelgarage ein Projektierungsspielraum von 1.0 m zugelassen.

3.5.4 Planungskosten

Bei den Planungskosten geht es im Sinne von Art. 6 BauV um die Gesamtkosten des Quartierplans. Dazu zählen die Kosten für die Erstellung des Quartierplans sowie die Verfahrenskosten.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Mit Protokoll vom 12. Mai 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

- Verbesserung der farblichen Darstellung und Erkennbarkeit zwischen Vordach, Aussenverkauf, Baubereich Hauptbauten E etc.;
- Festlegung einer mindestens 6 m breiten Gasse zwischen Bauten der ersten und zweiten Etappe.

Reglement

- Verzicht auf den potenziellen Ausbau der Feldstrasse;
- Schaffung der Voraussetzung für die Signalisation eines Rechtsabbiegegebots am Knoten Feld- / Entlastungsstrasse;
- Konkretisierung der Strassenraumgestaltung über den Platz hinsichtlich des Durchfahrtswiderstands für den MIV;
- Anpassung der Kostenregelung für die Strassenraumgestaltung;
- Anpassung der Regelungen betreffend der Unterschiede zwischen den verschiedenen Typen von Hauptbauten zugunsten des besseren Verständnisses;
- Konkretisierung der Definition der Sammelgarage hinsichtlich des Grundwasserspiegels und den verschiedenen möglichen Bautypen;
- Festlegung der maximalen Nettoverkaufsfläche für die erste sowie die zweite Bauetappe;
- Konkretisierung der Bedingungen für die Realisierung der Verkaufsnutzung hinsichtlich der Zusicherung der Nettoverkaufsfläche von einem anderen Grundstück;
- Verzicht auf separate Regelungen betreffend die Mall-Fläche;

Bericht

- Präzisierung der Erschliessungsfrage hinsichtlich dem Kreisel Schmittenbach und der Erschliessung über die Feldstrasse (vgl. Kap. 3.2.1 und 3.2.2)
- Erläuterung der Erstellung von Klein- und Kleinstbauten hinsichtlich der Lage innerhalb des Perimeters (vgl. Kap. 3.3.6)
- Erläuterung des Vorgehens mit dem bestehenden Standort der Migros (vgl. Kap. 3.3.8)
- Anpassung der Erläuterungen gemäss den überarbeiteten Festlegungen im Plan sowie im Reglement.

5 Nachweise

5.1 Siedlung

5.1.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Abb. 7 Gegenüberstellung Regelbauweise – Baubereiche für Hauptbauten A – C

	WG4AW	Projekt (QP)	Abweichung
Geschossflächenziffer **	1.60	1.88	+ 17.6 %
Gesamthöhe *	16.50 m	Baubereich C1: 17.00 m	+ 0.50 m
		Baubereich C2: 19.00 m	+ 2.50 m
Fassadenhöhe *	13.00 m	Baubereich C1: 15.00 m	+ 2.00 m
		Baubereich C2: 17.50 m	+ 4.50 m
Anzahl Vollgeschosse	4	5	+ 1
Strassenabstand	5.00 m	Baubereich A-C: 3.00 m	- 2.00 m
		Baubereich D: 1.00 m	- 4.00 m
Steigung Garagenausfahrt	12.0 %	18.0 %	+ 6.0 %

* Die nach Regelbauweise maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe können nur in den Baubereichen für Hauptbauten C1 und C2 überschritten werden (Grundfläche der Baubereiche je ca. 500 m^2). In den übrigen Bereichen wurden die Höhen zur Kompensation bewusst tiefer und unterhalb der Regelbauweise gehalten.

Abb. 8 Gegenüberstellung Regelbauweise – Bereich für Bauten E

	WG3AW	Projekt (QP)	Abweichung
Geschossflächenziffer **	1.40	2.11	+ 51.0 %
Fassadenhöhe	10.00 m	Baubereich E: 12.50 m	+ 2.50 m
Steigung Garagenausfahrt	12.0 %	18.0 %	+ 6.0 %

** Gegenüber der Regelbauweise wird, über das gesamte Planungsgebiet betrachtet, eine um rund 26 % erhöhte Geschossflächenziffer zugelassen (vgl. Anhang A2).

5.1.2 Nutzungsqualität und architektonische Qualität

Der Sockel mit den Verkaufsflächen wird von den vier Punktbauten mit unterschiedlicher Höhe überragt. Dadurch entsteht eine interessante Silhouette vor dem Geländesprung und dem historischen Dorfkern. Die Setzung führt zu einem prägnanten Ensemble in der Sandgrube. Die rasterartige Struktur der Fassaden erlaubt eine einheitliche Erscheinung der Volumen und ermöglicht gleichzeitig eine angepasste Reaktion auf die umliegenden Siedlungselemente.

Für Kinder werden an geeigneten Lagen dem Alter entsprechende Spielplätze gesichert.

In Art. 15 BauR wird festgelegt, welche Fragestellungen im Quartierplan für eine Verkaufsstelle geregelt werden müssen. In Form der Nutzungszuordnung und der architektonischen Qualität sind der Umfang der Verkaufsflächen sowie die bauliche Integration massgebend. Durch die Baubereiche für Hauptbauten wird das Bauvolumen, gemäss Richtprojekt, genau vorgegeben. Gegenüber dem Projekt sind nur minimale Abweichungen möglich.

5.1.3 Haushälterische Bodennutzung

Die geplante Überbauung führt zu einer minimen Mehrausnützung (vgl. A2). Aufgrund der gegen aussen klar begrenzten Gebäudevolumen wird trotzdem ein schonender Umgang mit der Ressource Boden gewährleistet.

5.1.4 Lärm

Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte wird durch die Baumann Akustik und Bauphysik AG erbracht und findet sich in der Beilage B1. Zusammenfassend können folgende Aussagen gemacht werden:

Durch den Neubau entsteht um das Planungsgebiet eine Mehrbelastung durch Verkehrslärm. Es sind daher die aktuellen und zukünftigen Lärmimmissionen durch den Strassenverkehrslärm zu berechnen. Gleichzeitig ist zu beurteilen, ob die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung LSV eingehalten werden. Zudem ist eine Prognose zur Aussenlärmbelastung, d.h. Ermittlung des Beurteilungspegels Lr an den umliegenden Immissionsorten zu erstellen und nachzuweisen, dass die geforderten Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm aus der Warenanlieferung, der gewerblichen Kälte, der Lüftungsanlage und dem Verkehr der Tiefgarage gemäss LSV eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung des durch die Neubauten verursachten Mehrverkehrs sind keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen bezüglich Strassenlärm zu erwarten. Die Zunahme bei den Empfangspunkten mit den höchsten Lärmbelastungen liegt unterhalb von 2 dB.

Die Berechnungen zeigen, dass die Belastungsgrenzwerte (Planungswerte Lr) für Industrie- und Gewerbelärm nach Erstellung der Neubauten bei sämtlichen relevanten Empfangspunkten sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden.

5.2 Infrastruktur und Wirtschaft

5.2.1 Nutzungszuordnung

In der WG4AW darf gemäss Art. 3 BauR der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtnutzung lediglich 25 % betragen. In der WG3AW beträgt der Anteil der Wohnnutzung 30 %. Der Wohnanteil im Projekt liegt in der Zone WG4AW bei rund 38 %. Da im westlichen Teil (WG3AW) keine Wohnnutzungen geplant sind, kann der Wohnanteil über den gesamten Perimeter betrachtet eingehalten werden (vgl. A2). Aufgrund der Lage in der Nähe des Zentrums sind Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss sinnvoll. Gewerbe und Büroräume werden weniger nachgefragt.

5.3 Siedlung und Verkehr

5.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in der 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. Die Erschliessung für das Planungsgebiet wird dadurch verbessert.

5.3.2 Kapazität bestehendes Strassennetz

Gemäss Art. 72 BauG, Art. 32 BauG und Art. 15 BauR muss bei einer Grossbaute die Verkehrsabwicklung insbesondere die Funktionsfähigkeit bei der Groberschliessung (Feldstrasse) gewährleistet sein.

5.3.3 Langsamverkehrsnetz

Der Strassenraum der Feldstrasse wird für den Langsamverkehr aufgewertet. Dadurch entsteht ein qualitätsvoller Übergang zum Vorplatz des Eingangsbereichs der Verkaufsnutzung.

5.3.4 Parkierung und Erschliessung

Parkierung

MIV

Gemäss Standeskommissionsbeschluss über die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Bauten mit besonderem Publikumsandrang sind die Anzahl Parkplätze nach der VSS Norm 40 281 zu projektieren. Aufgrund von Analysen von Broder und Partner AG (vgl. B2) und anderen Planungen erlaubt die Feuerschaukommission nachstehende Reduktionsfaktoren für die einzelnen Nutzergruppen. Einzig für das Personal der Migros liegt der Bedarf von 35 % ausserhalb des Normbedarfs. Bei Konflikten besteht die Möglichkeit, temporäre Autoabstellplätze für Mitarbeitende zu erstellen. In Bezug auf die definitiven Nutzungen im «Baubereich für Bauten E» sind minime Abweichungen möglich.

Tab. 1 Zulässige Reduktionsfaktoren gemäss Entscheid Feuerschaukommission

Nutzergruppe	Normbedarf Standorttyp C	Reduzierter Bedarf Baufeld Ost	Reduzierter Bedarf Baufeld West
Kunden	50 – 80 %	60 %	75 %
Personal	50 – 80 %	35 %	65 %
Bewohner	100 %	100 %	100 %
Besucher	100 %	100 %	100 %

Die auf den reduzierten Faktoren basierende Berechnung ergibt nachfolgende Anzahl Autoabstellplätze für den östlichen Bereich (Etappe 1). Eine detailliertere Zusammenstellung findet sich in der Beilage B2.

Tab. 2 Nachweis Anzahl Autoabstellplätze Etappe 1 gemäss VSS Norm 40 281

Nutzung	Normbedarf ohne Reduktion	Reduktion (Standort Typ C)	Projekt
Verkauf	269 Kunden 59 Personal	158 Besucher 21 Personal	179
Wohnen	55 Bewohner 6 Besucher	55 Bewohner 6 Besucher	61

Gemäss VSS-Norm 40 281 sind im östlichen Baufeld 240 Abstellplätze zu erstellen. Das Projekt sieht hierbei insgesamt 220 Abstellplätze in der Sammelgarage und 20 oberirdische Abstellplätze vor und wird den Anforderungen damit gerecht.

Im Baufeld West sind ebenfalls einige wenige oberirdische Abstellplätze möglich. Da die Planungen im westlichen Baufeld jedoch noch nicht konkretisiert wurden, können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen zur künftig benötigten Anzahl Abstellplätze gemacht werden. Gemäss Festlegung im Quartierplan sind innerhalb des Geltungsbereichs maximal 390 Autoabstellplätze zulässig. Maximal könnten in einer zweiten Etappe somit 150 Abstellplätze für Autos erstellt werden.

Der konkrete Bedarf an Autoabstellplätzen, insbesondere für die zweite Bauetappe, ist entsprechend den künftig vorgesehenen Nutzungen festzulegen. Die daraus generierten Fahrten dürfen zu keiner Überlastung des Strassennetzes führen. Es soll jedoch darauf geachtet werden, dass der Anspruch möglichst innerhalb des regulierten Rahmens gewährt wird.

Velo
Gemäss VSS Norm 40 065 sind für die Wohnnutzungen rund 130 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind 70 % der Abstellplätze als Langzeitabstellplätze und 30 % als Kurzzeitabstellplätze vorzusehen. Im Projekt werden witterungsgeschützte und nahe an den Hauszugängen angeordnete Veloabstellanlagen verlangt. Sie können durch die Bewohner als Lang- oder Kurzzeitabstellplätze genutzt werden. Für Besucher der Bewohner oder Kunden sind zentrale Abstellplätze auf dem Platz vorgesehen. Für Kunden sind nach aktuellem Planungsstand rund 60 Abstellplätze zu erstellen.

Für die Berechnung der Veloabstellplätze für die Beschäftigten im Verkauf wird gemäss VSS Norm 40 065 die Anzahl der Mitarbeiter benötigt. Dies kann im jetzigen Planungsstand nur schwer festgestellt werden. Die genaue Anzahl der Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Das Richtprojekt sieht mit gesamthaft 245 Abstellplätzen grundsätzlich genügend Radverkehrsinfrastruktur vor.

5.4 Wasser und Boden

5.4.1 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich $A_{u.}$ Untergeschosse unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind aufgrund der Gischt nur über eine Ausnahmebewilligung, verbunden mit baulichen Mehranforderungen und einem Durchströmungsnachweis, zulässig.

Um einen örtlichen Aufstau durch Schichtwasser zu verhindern und den Grundwasserspiegel möglichst horizontal zu halten, wird die Erstellung einer Ringdrainage auf Niveau der Bodenplatte empfohlen. Ein Gewebe zwischen Erdreich und Sickerpackung verhindert dabei das Einschwemmen von Feinanteilen. Das anfallende Wasser kann so entlang den Seitenwänden um das Gebäude geleitet werden.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss Untersuchungen der Andres Geotechnik AG (vgl. B3) bei 760.00 m ü. M. Sofern die Maximaltiefe der Bauwerkssohle diese Höhe nicht unterschreitet, wird der Grundwasserstrom vom Neubau nicht beeinflusst und es werden keine Kompensationsmassnahmen erforderlich. Mit der Erstellung von nur einem Untergeschoss sollte diese Höhe eingehalten werden können.

5.5 Ergänzungen

5.5.1 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. 3 Berechnung Mindestanzahl an Schutzplätzen

Anzahl ganze Zimmer		**Anzahl Schutzplätze**
	Berechnungsgrundlage (ZSV)	Mindestzahl für Richtprojekt
114 Zimmer	2 Schutzplätze pro 3 Zimmer	76 Schutzplätze

Das Richtprojekt sieht gesamthaft genügend Schutzplätze vor. Die nationalen Vorgaben können erfüllt werden.

5.5.2 Stromversorgung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird an der nord-östlichen Ecke der Sammelgarage der ersten Etappe eine Trafostation vorgesehen. Die Trafostation wird von der EWA (Energie- und Wasserversorgung) erstellt. Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2005 hat dem Stromversorgungsunternehmen für den Traforaum ein Nutzungsrecht einzuräumen. Die Anlage ist in sich vollständig abgeschottet zu erstellen.

Anhang

A1 Checkliste Nachweise
A2 Berechnung Mehrausnutzung

A1 Checkliste

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		5.1.1
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		5.1.2
– Haushälterische Bodennutzung		5.1.3
– Lärm		5.1.4
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
– Energie	x	
– Etappierung		3.5.3
– Störfallvorsorge	x	

Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		5.2.1
– 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		5.3.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		5.3.2
– Langsamverkehrsnetz		5.3.3
– Parkierung und Erschliessung		5.3.4

Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren	x	
– Gewässerschutz		5.4.1
– Belastete Standorte	x	

Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– Baulicher Zivilschutz		5.5.1
– Stromversorgung		5.5.2

A2 Berechnung Mehrnutzung

nach neuem Recht

anrechenbare Grundstückfläche (gem. Art. 66 BauV)

	aGSF [m²]		
Bauzone	1. Bauetappe	2. Bauetappe	Gesamt. Parz.
WG 3 AW	0	3710	3710
WG 4 AW	9653	0	9653
Total	9653	3710	13363

Geschossflächen (gem. Art. 67 BauV)

		GF [m²]		
Bauetappe	Geschoss	Wohnen	Gew. / Verkehrsfl.	Summe
1	UG	1698	5895	7593
	EG	224	5110	5334
	1. OG	2351	300	2651
	2. OG	1300	0	1300
	3. OG	863	0	863
	4. OG	425	0	425
	Summe GF	6861	11305	18166
2				7825
1+2				25991

Geschossflächenziffer (gem. Art. 67 / 72 BauV)
Anteil der Wohnnutzung (gem. Art. 3 BauR)

1. Bauetappe (gemäss Richtprojekt vom 28. Juni 2019)

			Anteil der Wohnnutzung	
	GFZ	GF [m²]	%	GF [m²]
WG3 AW nach BauV	1.4	0	30%	0
WG4 AW nach BauV	1.6	15445	25%	3861
gesamte Etappe		15445	25.0%	3861
Projekt		18166	38%	6861
Mehrnutzung zur Regelbauweise		17.6%		

2. Bauetappe (gemäss Richtprojekt vom 28. Juni 2019)

			Anteil der Wohnnutzung	
	GFZ	GF [m²]	%	GF [m²]
WG3 AW nach BauV	1.4	5194	30%	1558
Projekt		7825	0%	0
Mehrnutzung zur Regelbauweise		51%		

1. + 2. Bauetappe

			Anteil der Wohnnutzung	
	GFZ	GF [m²]	%	GF [m²]
WG3 AW nach BauV	1.4	5194	30%	1558.2
WG4 AW nach BauV	1.6	15445	25%	3861
gesamte Parzelle		20639	26.3%	5419
Projekt		25991	26%	6861
Mehrnutzung zur Regelbauweise		26%		

zulässiger Anteil Wohnutzung unter Berücksichtigung der Mehrnutzung	6825
mit 1. Bauetappe konsumierte Wohnnutzung	6861
für die zweite Etappe übrige Wohnnutzung	-36

Beilage

B1 Lärmgutachten Neubau Wohn- und Geschäftshaus Sandgrube, Baumann Akustik und Bauphysik AG vom 17. Juli 2019

B2 Verkehrsgutachten, Broder und Partner AG vom 24. Mai 2019

B3 Geotechnische Beurteilung, Andres Geotechnik AG vom 18. August 2016

Impressum

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

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

www.strittmatter-partner.ch

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

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Red_final_mk_200721
474/044/400/430/03/Ber_QP-Sandg_200806.docx