



Planungsbericht

30. Juni 2014

8. Juli 2022 (revidiert)

Quartierplan St. Anton II



Inhaltsverzeichnis

Feuerschaugemeinde Appenzell

Quartierplan St. Anton II

30. Juni 2014 | 7. Juni 2022

1	Ausgangslage	3
1.1	Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	3
1.3	Bestehendes Mehrfamilienhausquartier	5
1.4	geänderte Ausgangslage	7
2	Materielles	8
2.1	Allgemeines	8
2.2	Erschliessung	8
2.3	Bebauung	9
2.4	Umgebung	11
2.5	Umwelt und Schlussbestimmungen	12
2.6	Änderungen Quartierplan	14
3	Nachweise	15
3.1	Siedlung	15
3.2	Siedlung und Verkehr	16
3.3	Wasser und Boden	16
4	Verfahren	17
4.1	Quartierplan	17
4.2	Änderung Quartierplan	17
	Anhang	19
	Impressum	22

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

Abb. 1 Ausschnitt Orthofoto, geoportal.ch
(11. Oktober 2013)

1.1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Dorfkerns von Appenzell unmittelbar neben der Kapelle St. Anton. Das Gebiet ist vollständig bebaut.



1.1.2 Anlass

Die planungsrechtliche Situation ist heute im Gebiet St. Anton aufgrund des bestehenden Quartierplans aus dem Jahre 1967 missverständlich und unklar. Der Quartierplan soll deshalb aufgehoben und wo nötig ersetzt werden.

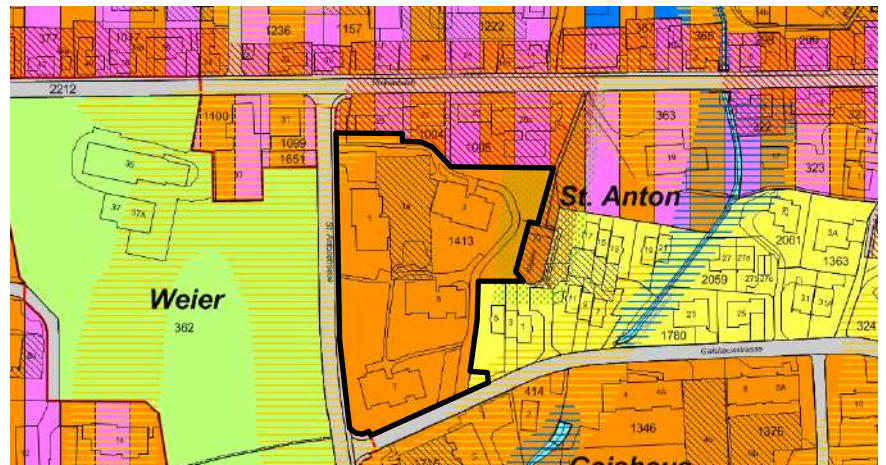
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Zonenordnung

Zonenplan Nutzung

Das Planungsgebiet liegt grösstenteils in der Wohnzone W3 (orange). Die vorgelagerte Wohngewerbezone WG3 (orange-violett gestreift) sowie die anliegende Kapelle St. Anton mit dem Zugangsweg ab der Strasse Rinckenbach sind mit der Ortsbildschutzzone Integral OS-I (rot schraffiert) überlagert. Der Freiraum zur Kapelle ist zudem der Ortsbildschutzzone Freiraum OS-F (grün gepunktet) zugeordnet. Dieser muss entsprechend in seiner Dimension und seinem Charakter erhalten werden. Östlich des Einlenkers zum Zufahrtsweg ist ein kleiner Bereich mit der Gefahrenzone geringer Gefährdung überlagert.

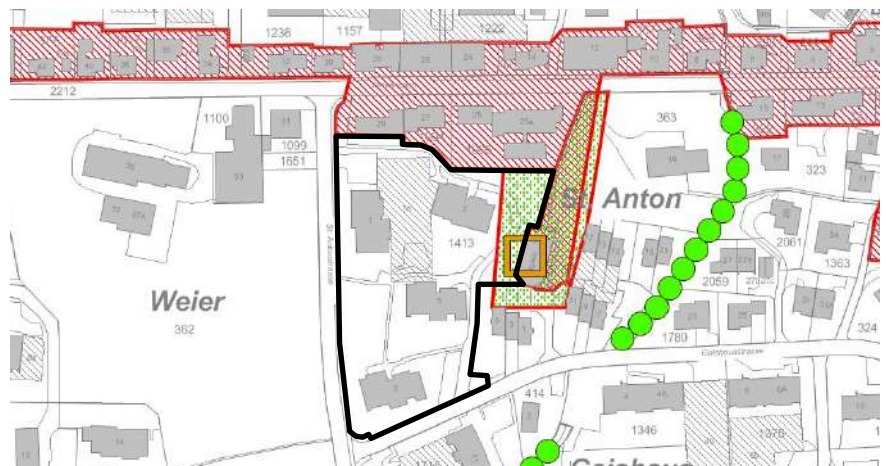
Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Nutzung, geoport.ch (11. Oktober 2013)



Zonenplan Schutz

Nebst den Ortsbildschutzzonen ist im Zonenplan Schutz die Kapelle St. Anton als Denkmalschutzobjekt (gelbes Quadrat) vorhanden. Im Planungsgebiet sind keine zu schützenden Kultur- und Naturobjekte vorhanden.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Schutz, geoport.ch (11. Oktober 2013)



1.3 Bestehendes Mehrfamilienhausquartier

Abb. 4 Bestehende Erschliessung

1.3.1 Bestand

Die planungsrechtlich zu sichernde Mehrfamilienhausüberbauung weist folgende Merkmale auf:

Erschliessung



- Zu- und Wegfahrt ab der St. Antonstrasse und Gaishausstrasse
- Gemeinschaftliche Sammelgarage
- Besucherparkierung in den Zugangsbereichen
- Durchwegung der Umgebungsfläche für Fussgänger

Bebauung

Abb. 5 Bestehendes Mehrfamilienhaus
(Gebäude Ass. Nr. 1783)



- Viergeschossige Mehrfamilienhäuser
- Leicht abgeschleppte mehrgieblige Satteldächer
- Gestemmte Hauptfassaden mit Fensterbändern

Umgebung (vgl. Abb. 1)

- Gemeinschaftliche durchgrünte Umgebungsfläche
- Punktuelle Bepflanzungen durch Gehölze

1.3.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Folgende Entwicklungsmöglichkeiten sollen gewährt werden:

- Erweiterung der Sammelgarage bis zum Mehrfamilienhaus Ass. Nr. 1830
- (Energetische) Sanierungen der Gebäudehüllen
- Ergänzung von Liften bei Mehrfamilienhäusern Ass. Nrn. 1784, 1829 und 1830
- Massvolle Erweiterungen von Wohnflächen
- Ins Fassadenbild passende Balkone
- In Dachflächen eingepasste Gauben

1.4 Geänderte Ausgangslage

1.4.1 Bauvorhaben auf benachbartem Grundstück

Im Norden des Geltungsbereichs auf Grundstück Nr. 997 bestehen konkrete Bauabsichten. Die bestehende Baute soll abgebrochen und durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden.

Die Eigentümerschaft konnte die dafür benötigte Bodenfläche von 115 m² den ab der Parzelle 1413 bereits erwerben und über einen Dienstbarkeitsvertrag ein Näherbaurecht, mit erweiterter Abstandsverpflichtung abschliessen. Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, bedarf es einer Änderung des bestehenden Quartierplans vom 16. September 2014.

Die Änderung des Quartierplans wird als geringfügig betrachtet, da sich die Anpassungen materiell und räumlich auf einen kleinen Bereich beschränken. Die Gesamtkonzeption des bestehenden Quartierplans bleibt unverändert.

Die wesentlichen Begründungen und Ausführungen zum Quartierplan haben nach wie vor Gültigkeit. Soweit Ergänzungen oder Korrekturen aufgrund der Anpassung notwendig sind, sind diese in den nachfolgenden Kapiteln integriert.

Abb. 6 Orthofoto, Ausschnitt Geoportal, Stand 2019



2 Materielles

2.1 Allgemeines

2.1.1 Karteneinträge

Wo keine Bemessungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

2.1.2 Geltungsbereich

Das architektonische Konzept wird im Baubewilligungsverfahren bei Umbauten oder allfälligen Ersatzneubauten zur Beurteilung begleitend beigezogen. Soweit für das Planungsgebiet im vorliegenden Quartierplan nichts Abweichendes geregelt wird, gilt das übrige Recht.

2.2 Erschliessung

2.2.1 Allgemeine Erschliessungsflächen

Die bestehenden Hauszufahrten sind zweckmässig dimensioniert. Für die Zu- und Wegfahrt der Gebäude ist der Zufahrtsweg mit einer Breite von 3.50 m zweckmässig. Der Grundbegegnungsfall Personenwagen / Fahrrad bei reduzierter Geschwindigkeit ist problemlos möglich.

Da die Distanz zum Hauseingang des Mehrfamilienhauses Ass. Nr. 1784 ab der nächsten öffentlichen Strasse grösser als 40 m ist, hat die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge über den Zufahrtsweg zu erfolgen. Der heutige Zufahrtsweg ist zwischen 3.00 und 3.50 m breit. Diese Breite reicht für den motorisierten Verkehr grundsätzlich aus. Würde die Strasse wesentlich verbreitert werden, befürchtet man, dass Autos unkorrekt auf der Strasse parkiert würden. Aufgrund dessen soll die bestehende Strasse in der heutigen Breite belassen werden können, wenn seitlich entsprechende Flächen freigehalten werden, die im Notfall von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

2.2.2 Autoabstellplätze

Zugunsten einer möglichst «grünen» Umgebung sollen künftig wenn möglich nur noch die Besucherabstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Aktuell werden oberirdisch auch Bewohnerabstellplätze angeboten. Die Bereiche für Besucherabstellplätze sind grosszügig ausgeschieden, um dezentrale und zentrale Anordnungen von Besucherabstellplätzen oberirdisch zu ermöglichen. Sie basieren zudem auf den bestehenden Standorten. Die beiden Längsparkfelder bei der Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage werden durch Senkrechtparkfelder ersetzt.

2.2.3 Abstellplätze für leichte Zweiräder

Für den täglichen Gebrauch (kurzzeitiges Abstellen) sollen bei oder in den Mehrfamilienhäusern Abstellplätze für leichte Zweiräder möglichst nahe bei den Hauseingängen angeboten werden.

2.2.4 Fusswege

Die bestehende Durchwegung soll längerfristig erhalten bleiben. Dabei stehen vor allem die Anbindung an die bestehenden öffentlichen Verkehrswege sowie die arealinterne Anbindung der Mehrfamilienhäuser untereinander im Vordergrund.

2.3 Bebauung

2.3.1 Baubereiche für Mehrfamilienhäuser

Allgemeines

Die Baubereiche gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften des zugrunde liegenden Planungsrechts (bestehende Quartierpläne, Baulinienpläne und Regelbauweise gemäss Zonenplan) vor und legen somit die Lage der Mehrfamilienhäuser, respektive die abweichenden Abstände fest. Zusätzlich dazu werden folgende Details mit den Baubereichen definiert:

- Vertikale und horizontale Ausdehnung der Mehrfamilienhäuser
- Geschossigkeit
- Ausnützung
- Regelung der vorspringenden Gebäudeteile
- Zulässigkeit von An-, Klein- und Kleinstbauten

Horizontale Ausdehnung und Lage der Bauten

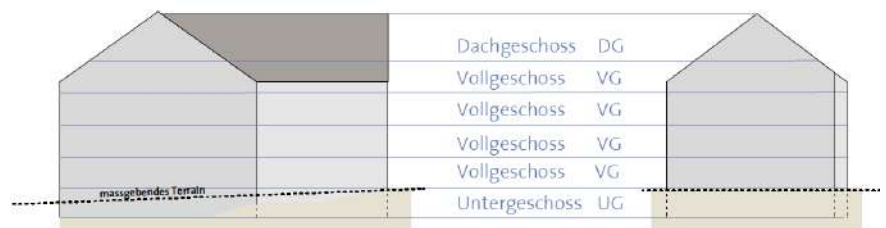
Als Basis für die Lage und die horizontale Ausdehnung von Bauten gelten die Gebäudeflächen gemäss amtlicher Vermessung. Es werden grundsätzlich 25 cm auf jeder Seite dazugegeben, um mögliche (energetische) Sanierungen zu ermöglichen. Weiter werden Erweiterungen zugelassen, welche die grundlegende Form der Gebäudevolumen nicht massgebend verändern und der massvollen Wohnraumerweiterung dienen können – Füllen von Gebäuderücksprüngen und Verbreiterungen von Gebäudevorsprüngen.

Bei den Mehrfamilienhäusern Ass. Nrn. 1784, 1829 und 1830 soll zudem die Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen (Treppenhaus mit Liftanlage) ermöglicht werden.

Vertikale Ausdehnung und Geschossigkeit der Bauten

Als Referenzobjekt für die Bestimmung der maximal zulässigen Höchstmasse zur Gesamthöhe, zur traufseitigen Fassadenhöhe sowie zur Geschossigkeit gilt das Mehrfamilienhaus Ass. Nr. 1783. Das massgebende Terrain lässt sich aus den bewilligten Baueingabeprojekten zur bestehenden Überbauung ableiten und muss daher nicht im Quartierplan bestimmt werden. Bei der traufseitigen Fassadenhöhe werden rund 50 cm und bei der Gesamthöhe rund die Hälfte davon dazugeschlagen. Die Geschossigkeit ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Skizze. Das oberste Vollgeschoss wird grundsätzlich als Dachgeschoss wahrgenommen, ist aber aufgrund von Kniestockhöhen bis zu 1.50 m nach BauV kein Dachgeschoss mehr. Es wird daher ein viertes Vollgeschoss zugelassen, welches jedoch in der Dachschräge liegen muss.

Abb. 7 Skizze Geschossigkeit zu Gebäude Ass. Nr. 1783 (links: Westansicht, rechts: Südansicht)



An-, Klein- und Kleinstbauten sowie vorspringende Gebäudeteile

Zugunsten grosszügiger Grünflächen werden An-, Klein- und Kleinstbauten sowie vorspringende Gebäudeteile möglichst beschränkt.

Ausnützung (vgl. Anhang A2)

Das Mass der zulässigen Nutzung wird nicht über die ordentliche Geschossflächenziffer sondern über die Dimensionierungsvorgaben des vorliegenden Quartierplans bestimmt gemäss Art. 72 BauV.

Es wird ein Ausnützungsbonus bezüglich der maximal zulässigen Geschossflächenziffer (GFZ) nach BauV von etwas weniger als 40 % gewährt. Bezüglich der Ausnützungsziffer (AZ) nach alter BauV beträgt der Ausnützungsbonus rund 15 %. Es zeigt sich, dass aufgrund der zweckmässigen Sammelgarage (inkl. angenommener Erweiterung) der Anteil Nebennutzfläche (NNF) inkl. entsprechender Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen an der Summe aller Geschossflächen (GF) rund 40 % beträgt. Mit der Umrechnung der maximalen AZ auf die GFZ im Rahmen der kantonalen Baugesetzrevision wurde ein entsprechender Anteil von 30 % berücksichtigt.

2.3.2 Baubereiche für Balkone

Balkone sind nur an den nach Süden oder nach Westen ausgerichteten Nebenfassaden zulässig. An den Hauptfassaden sind private Aussenräume nach wie vor nur als gut eingefügte Loggien zulässig.

2.3.3 Baulinien für Sammelgarage

Es handelt sich um besondere Baulinien nach Art. 51 Abs. 2 BauV. Die Sammelgarage ist eigentlich eine Unterniveaubaute, da sie mehrheitlich unterirdisch ist. Weil sie jedoch im nördlichen Teil mehr als 1.00 m über das tiefer gelegene Terrain ragt, handelt es sich planungsrechtlich nicht um eine Unterniveaubaute. Das führt dazu, dass die horizontale und vertikale Ausdehnung sowie der in Erscheinung tretende Teil der Sammelgarage im Quartierplan geregelt werden müssen. Mit den Baulinien werden somit die bestehende Sammelgarage und eine vorgesehene Erweiterung gesichert. Es besteht die Absicht der Grundeigentümerschaft, die Sammelgarage bis zum Mehrfamilienhaus Ass. Nr. 1830 zu verlängern. Dieses Gebäude ist als einziges noch nicht an die Sammelgarage angebunden.

2.3.4 Architektonische Gestaltung

Die Baukörper lehnen sich in ihrer Formsprache grundsätzlich dem Appenzeller Kreuzgiebelhaus an. Die Mehrfamilienhäuser weisen jedoch zwei Hauptfassaden auf, die sich in ihrer Ausgestaltung klar von den untergeordneten Fassaden abheben. Nebst der Sicherung der Hauptfassadengestaltung nach traditioneller Appenzeller Bauweise und der Dachform scheint daher die Abstufung von Haupt- und Nebenfassade wichtig. Um die grundlegende Dachform klar erkennbar zu halten sind nur Gauben möglich, die die Dachform des Hauptdachs aufnehmen. Die neu zu erstellenden Treppenhäuser mit Lift sollen mit Flachdächern möglich sein.

Das Architekturbüro Kellenberger Architektur GmbH hat zusammen mit der kantonalen Fachkommission Heimatschutz (FkH) ein architektonisches Konzept erarbeitet, welches die architektonischen Merkmale ausführt und somit die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren vereinfacht.

2.4 Umgebung

2.4.1 Umgebungsflächen

Die starke Durchgrünung sowie der halböffentliche Charakter der Umgebungsflächen sind wichtige Merkmale der Überbauung. Daher scheint es wichtig, dass die Grünflächen nicht durch Einfriedungen zerschnitten werden.

Entlang der öffentlichen Strasse sowie zur Eingrünung der in Erscheinung tretenden Sammelgaragenseite erscheinen jedoch Hecken verträglich und zweckmässig.

Die Wiese vor der Kapelle erscheint wichtig für das Erscheinungsbild als offene Fläche. In der Ortsbildschutzzone Freihaltung ausserhalb der bezeichneten Umgebungsfläche Kapelle werden tiefgeschnittene Hecken als verträglich erachtet, da sie überblickt werden können und so den Freiraum optisch nicht trennen.

2.4.2 Spiel- und Begegnungsplatz

Heute fehlt in der Überbauung ein zweckmässiger Begegnungs- und Spielplatz. Zusammen mit den nächsten massvollen Erweiterungen an Gebäuden soll daher ein altersgerechter hochwertiger Spielplatz erstellt werden. Die Ausstattung und Gestaltung des Spiel- und Begegnungsplatzes soll auf die Mieter ausgerichtet werden. Die Verantwortung diesbezüglich liegt daher bei der Wohngenossenschaft.

2.5 Umwelt und Schlussbestimmungen

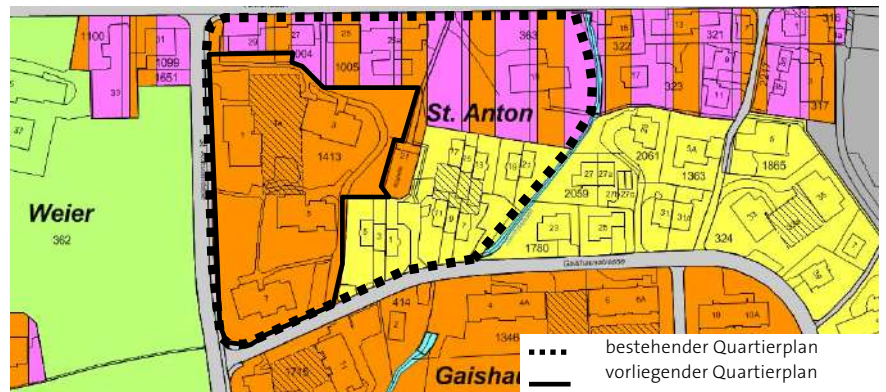
2.5.1 Standorte für Kehrachtsammelstelle

Die zwei festgelegten Kehrachtsammelstellen bestehen heute bereits. Wird die Kehrachtsammelstelle an der St. Antonstrasse verlegt oder eine zusätzliche in der Nähe geschaffen, soll der Kehrachtwagen zum Entleeren der Container nicht private Vorplatzflächen befahren müssen.

2.5.2 Aufhebung bisheriges Recht

Die planungsrechtliche Situation ist heute im Gebiet St. Anton, aufgrund des bestehenden Quartierplans aus dem Jahre 1967 (schwarze Umrandung), missverständlich und unklar. Die bestehende Doppel- / Reihenhausbebauung südlich und östlich der Kapelle kann heute zweckmässig nach der Regelbauweise (Wohnzone W2) beurteilt werden. Es ist dafür kein neuer Quartierplan mehr nötig. Das gleiche gilt für die Wohn-Gewerbezone entlang der Strasse Rinkenbach. Aufgrund dessen kann der gesamte bestehende Quartierplan aufgehoben werden.

Abb. 8 Aktuelle Zonierung mit Umgrenzung Quartierpläne (alt / neu)



2.5.3 Planungskosten

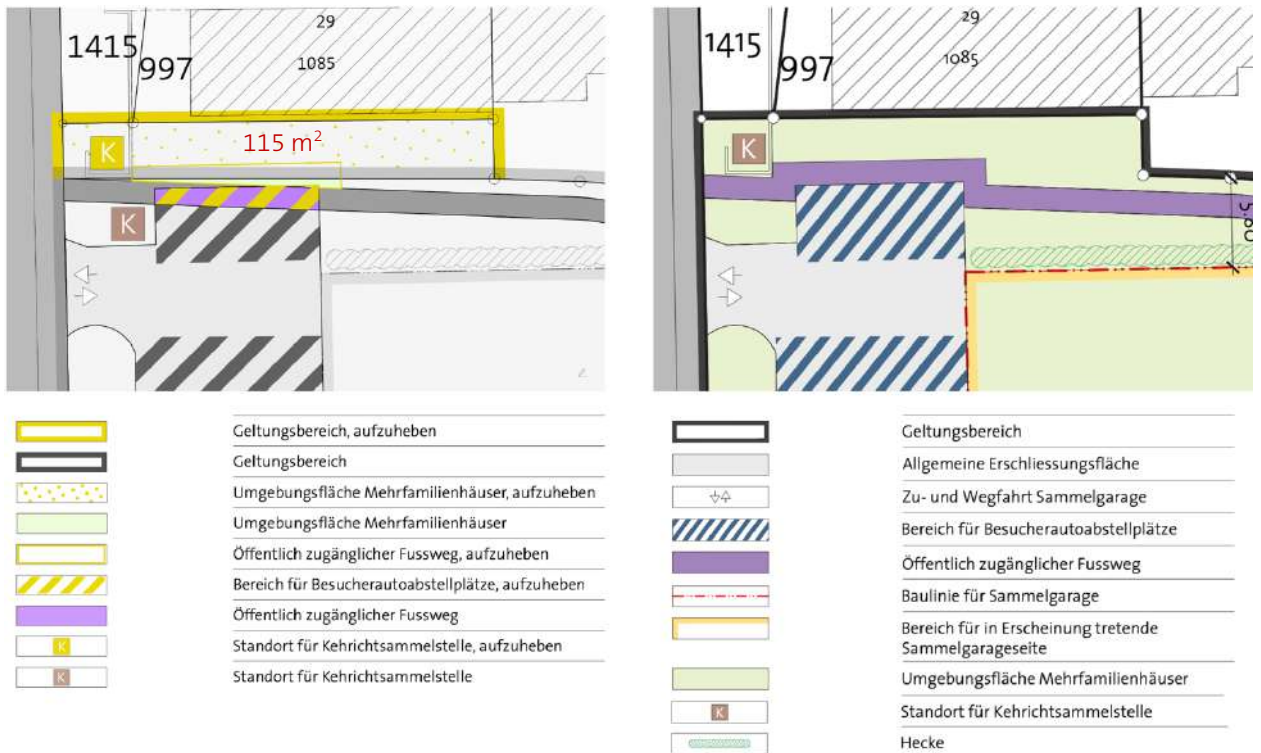
Durch die vorliegende Quartierplanung werden für die Grundeigentümer wesentliche Vorteile geschaffen. Die Planungskosten sind daher, gestützt auf Art. 62 BauG, von den Grundeigentümern zu tragen.

2.6 Änderungen Quartierplan

2.6.1 Inhalte der Änderung

Die Änderung des Quartierplans beschränkt sich im Wesentlichen auf eine geringfügige Reduktion des Geltungsbereichs und die Verschiebung der Kehrichtsammelstelle. Die öffentliche Fusswegverbindung sowie die Parkierung bleiben erhalten. Die Wegführung wird direkter festgeschrieben. Dadurch reduziert sich der Bereich für die Besucherabstellplätze. Dies entspricht der heute bestehenden Situation vor Ort, welche funktioniert.

Abb. 9 Änderung Quartierplan 2022
 Links Änderungen 2022 | rechts QP 2014



3 Nachweise

3.1 Siedlung

Tab. 1 Gegenüberstellung Quartierplan – Regelbauweise

3.1.1 Abweichungen der Regelbauweise

	Regelbauweise (W3)	Quartierplan (vorliegender Quartierplan)
max. Anzahl Vollgeschosse	3	4
max. traufseitige Fassadenhöhe [m]	10.00	10.50
max. Gesamthöhe [m]	13.50	15.50
Max. GFZ	0.90	
Überragung Unterniveaubauten	1.00	ca. 2.5 m (Annahme)
min. kl. Grenzabstand zu Parzellen Nrn. 1004 / 1005 [m]	6.25	5.30
min. Strassenabstand zur St. Antonstrasse (Sammelstrasse) [m]	6.00	5.40

Die gewährte Grenzabstandsunterschreitung ist marginal und tangiert die Parzellen Nrn. 1004 und 1005 nur sehr knapp.

Bezüglich der Mehrhöhen werden auch lediglich die Parzellen Nrn. 1004 und 1005 geringfügig beeinträchtigt. Da die Gebäude traufständig zu den Parzellen stehen, wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt.

3.1.2 Wohnlichkeit und architektonische Qualität

Mit der Verpflichtung zur Erstellung eines altersgerechten Kinderspielplatzes soll den Ansprüchen nach Art. 68 BauG Rechnung getragen werden und die bestehende Überbauung kinderfreundlicher gestaltet werden. Die gewährten Ausbauten (Sammelgarage mit Anschluss an Ass. Nr. 1830, Liftanbauten) sollen auch den Ansprüchen von Behinderten und Betagten gerecht werden.

3.1.3 Haushälterische Bodennutzung

Der Quartierplan sichert die Ausnützung (vgl. Anhang A2) der bestehenden Überbauung. Die Ausnützung erscheint aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum (5 – 10 Gehminuten) gerechtfertigt.

3.1.4 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Mit den Bestimmungen zur Umgebungsfläche Kapelle wird der Ortsbildschutzzone Freiraum OS-F Rechnung getragen.

3.2 Siedlung und Verkehr

3.2.1 Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Die wichtigen Fusswegverbindungen werden im Quartierplan gesichert. Zudem werden für leichte Zweiräder Kurzzeitparkierungsmöglichkeiten verlangt und somit die Attraktivität zur Benützung des Fahrrads gesteigert.

3.2.2 Parkierung und Erschliessung

Der Bedarf an Autoabstellplätzen beträgt gemäss der Verwaltung der Wohngenossenschaft rund 90 Autoabstellplätze. Dieser Wert liegt rund 30 % höher als nach Abschätzung gemäss SN VSS 640 281 (1PP/100 m² Bruttogeschossfläche¹, zusätzlich 10 % für Besucher-PP). Begründen lässt sich dies insbesondere durch die bestehenden 1.5 Zimmerwohnungen von ca. 50 m², die nicht einen halben, sondern mindestens einen Abstellplatz benötigen.

3.3 Wasser und Boden

3.3.1 Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist nur am Rande durch eine geringe Gefährdung (Hochwasser) betroffen. Dabei trifft es Erschliessungsflächen. Objektschutzmassnahmen sind aus heutiger Sicht nicht notwendig.

¹ Bruttogeschossfläche gemäss Verordnung zum Baugesetz vom 17. März 1986

4 Verfahren

4.1 Quartierplan

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. Januar 2014 hat die Standeskommission zum Quartierplan St. Anton II Stellung genommen. In der Folge wurde der Quartierplan angepasst.

Rechtsverfahren

Erlass

Am 27. Juni 2014 hat die Feuerschaukommission den Quartierplan St. Anton II erlassen.

Öffentliche Auflage

Der Quartierplan St. Anton II wurde vom 9. Juli bis 8. August 2014 gemäss Art. 47 BauG öffentlich aufgelegt.

Fakultatives Referendum

Der Quartierplan St. Anton II wurde vom 1. September bis 30. September 2014 dem fakultativen Referendum gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Genehmigung

Der Quartierplan St. Anton II wurde am 16. September 2014 (unter Vorbehalt der Referendumsfrist) von der Standeskommission genehmigt.

4.2 Änderung Quartierplan

Gesuch um Anpassung des Quartierplans

Die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 997 und 1413 haben am 28. März 2022 bei der Feuerschaugemeinde Appenzell eine Anpassung des Quartierplanperimeters beantragt.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 17. Mai 2022 hat die Standeskommission zur vorgesehenen Anpassung des Quartierplans wie folgt Stellung genommen:

- Das Verfahren für geringfügige Änderungen nach Art. 52. Abs 2 BauG wird als zweckmässig beurteilt.
- Es wird festgehalten, dass dem Quartierplanvorhaben keine übergeordneten Planungsinstrumente entgegenstehen.
- Die Entlassung einer Teilfläche von ca. 112 m² aus dem Geltungsbereich des bestehenden Quartierplans werde als zweckmässig beurteilt.

- Die Anpassung der Wegführung und des Bereichs für Besucherparkplätze an die tatsächliche Situation vor Ort wird als richtig und sinnvoll beurteilt.
- Es wird festgehalten, dass in Rücksprache mit der A-Region ein geeigneter Standort für die Kehrachtsammelstelle zu suchen ist.

Verfahren für geringfügige Änderungen

In Anwendung von Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Anpassungen vom Bezirksrat verabschiedet werden.

Der Quartierplan wird im Sinne von Art. 47, Abs. 2 BauG vom 20. Juli 2022 bis zum 18. August 2022 nochmals aufgelegt. Die Planung ist nicht dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Genehmigung

Die Änderung des Quartierplans St. Anton II wurde am Datum 2022 von der Standeskommission genehmigt.

Anhang

-
- A1 Checkliste Nachweise
 - A2 Berechnung der Dichte

A1 Checkliste Nachweise

Themen	nicht relevant	relevant
Siedlung		
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		x
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		x
– Haushälterische Bodennutzung		x
– Lärmschutz	x	
– 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		
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft		
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier	x	
– Förderung Natur im Siedlungsraum	x	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
Siedlung und Verkehr		
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Industriegleisanschlüsse	x	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		x
– Parkierung und Erschliessung		x
Wasser und Boden		
– Naturgefahren		x
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
– Belastete Standorte	x	

A2 Berechnung der Dichte

Dichteberechnung

gemäss Kellenberger Architektur GmBH, 20.2.2014

Haus 1 Ass. Nr. 1783

	GF bestehend	Lift	Aussenwärme- dämmung	Erweiterungen	Balkon- erweiterung	GF
Untergeschoss	371.51	-	9.41	inkl.	-	371.51
Erdgeschoss	334.14	-	21.55	39.62	-	373.76
1.Obergeschoss	334.14	-	21.55	39.62	-	373.76
2.Obergeschoss	334.14	-	21.55	39.62	-	373.76
Dachgeschoss	273.78	-	9.88	27.67	-	301.45
Estrich	112.75	-	2.13	-	-	112.75
Total GF ¹	1760.46					1906.99
Total aGF ²	1388.95					1535.48

Haus 2 Ass. Nr. 1784

	GF bestehend	Lift	Aussenwärme- dämmung	Erweiterungen	Balkon- erweiterung	GF ¹
Untergeschoss	384	inkl.	16	inkl.	-	384
Erdgeschoss	336	28	20	26	16	378
1.Obergeschoss	336	28	20	26	16	378
2.Obergeschoss	336	28	20	26	16	378
Dachgeschoss	246	28	7	16	42	262
Estrich	95	-	2	-	-	95
Total GF ¹	1733					1874
Total aGF ²	1349					1490

Haus 3 Ass. Nr. 1829

	GF bestehend	Lift	Aussenwärme- dämmung	Erweiterungen	Balkon- erweiterung	GF ¹
Untergeschoss	386	inkl.	9	inkl.	-	386
Erdgeschoss	336	28	20	26	16	378
1.Obergeschoss	336	28	20	26	16	378
2.Obergeschoss	336	28	20	26	16	378
Dachgeschoss	246	28	7	16	42	262
Estrich	95	-	2	-	-	95
Total GF ¹	1735					1876
Total aGF ²	1349					1490

Haus 4 Ass. Nr. 1830

	GF bestehend	Lift	Aussenwärme- dämmung	Erweiterungen	Balkon- erweiterung	GF ¹
Untergeschoss	359	inkl.	11	inkl.	-	359
Erdgeschoss	332	28	19	27	16	375
1.Obergeschoss	332	28	19	27	16	359
2.Obergeschoss	332	28	19	27	16	359
Dachgeschoss	251	28	7	22	37	266
Estrich	95	-	2	-	-	95
Total GF ¹	1701					1813
Total aGF ²	1342					1454

Tiefgarage

	GF bestehend	Lift	Aussenwärme- dämmung	Erweiterungen	Balkon- erweiterung	GF ¹
Tiefgarage bestehend	964	-	-	-	-	964
Nebenräume Haus 1 bestehend	99	-	-	-	-	99
Tiefgaragenerweiterung H2+H3	-	-	-	-	-	39
Tiefgaragenerweiterung	-	-	-	-	-	1382
Total GF ¹	1063					2484

Dichteziffern

GF	9953.66			
aGF	5969.26			
aGSF	8057.00			
		QP	Regelbauweise	Mehrausnützung
Ausnützungsziffer ³ (AZ)		0.74	0.65	14%
Geschossflächenziffer (GFZ)		1.24	0.9	37%

¹ Die GF entspricht dem Baubereich für Mehrfamilienhäuser abzüglich der zusätzlichen Aussenwärmedämmung. Es wird davon ausgegangen, dass der heutige Ausswandquerschnitt bereits 35 cm beträgt und daher die zusätzliche Dämmung gemäss Art. 71 BauV.

² gemäss Verordnung zum Baugesetz vom 17. März 1986

Impressum

Feuerschaugemeinde Appenzell

Quartierplan St. Anton II

30. Juni 2014 | 7. Juni 2022

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

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

Projektleitung

Alex Müller

lic. iur. HSG | Raumplaner NDS-ETH

Fachbearbeitung

Jonas Schuster

BSc FH in Raumplanung

474.022:1_ Bericht:PB_140630.docx