



Quartierplan Blattenheimat-Hauptgasse, Bezirk Appenzell

Änderungen gegenüber der 1. Auflage sind rot markiert.

Planungsbericht

2. November 2022

Impressum

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

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

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

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

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

Pfad: 7/0001/004/350/03_Ber_QP-Blatten-
heimat-Hauptg_221028.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	5
2 Analyse und Strategie	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Richtprojekt	9
2.3 Regelungsbedarf	13
3 Erläuterungen	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Erschliessung	17
1.1 Bebauung	20
3.3 Umgebung	24
3.4 Umwelt	25
4 Bewilligung	27
4.1 Vorprüfung	27
5 Nachweise	29
5.1 Allgemeines	29
5.2 Siedlung	29
5.3 Infrastruktur und Wirtschaft	32
5.4 Natur und Landschaft	32
5.5 Siedlung und Verkehr	32
5.6 Ergänzungen	35
Anhang	36

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 311 und 310 möchte ihre Parzellen neu entwickeln. Aufgrund der ortsbaulich wichtigen Lage (vgl. Schutzobjekt Abb. 4) wurde die künftige Bebauung, unter Einbezug der anliegenden Nachbarn (u. a. Parzellen Nrn. 232, 233), der Planungsbehörde und der kantonalen Fachstellen, entwickelt und soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Das vorliegende Richtprojekt lässt sich nicht in der Regelbauweise realisieren und ist daher mittels eines Quartierplanes zu ermöglichen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der Hauptgasse und ist Teil der Einfahrt zum historischen Dorfkern. Es befindet sich innerhalb eines schützenswerten Ortsbildes, an einer ortsbaulich sensiblen Lage. Die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen sollen bereits früh in die Projektentwicklung einfließen und aufeinander abgestimmt werden.

Abb. 1 Makrolage des Planungsgebiets, geportal.ch (13. Dezember 2018)



1.1.3 Planungsziele

Eine zukünftige Bebauung soll hohen Anforderungen in ortsbaulich-freiräumlicher und architektonischer Sicht gerecht werden. Ziel ist es, neue Verkaufsnutzfläche zu generieren und entsprechend neuen Parkraum zu schaffen. Dabei ist auf einen adäquaten Umgang mit der unter Schutz stehenden «Blattenheimat» zu achten.

1.2 Vorgehen

Das Richtprojekt zur künftigen Bebauung wurde im Auftrag des Modehauses Goldener AG erarbeitet. Es wurde vom Büro Kellenberger Architektur im Dialog mit einer Begleitgruppe entwickelt. Diese setzte sich zusammen aus kommunalen und kantonalen Planungsbehörden, dem Auftraggeber sowie dem zuständigen Planer.

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

Die Bereinigung von Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit den Parzellen Nrn. 310 und 311 erfolgt **mit Ausnahme von Art. 20 Quartierplan-Reglement** ausseramtlich.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Grundstück

Zur Disposition stehen die Parzellen 233, 310, 311 sowie der südliche Teil der Parzelle 232. Zusätzlich wird der östlichste Teil der Bezirksparzelle 303 ebenfalls in den Perimeter aufgenommen. Hier besteht eine Unterkellerung, die bis an die Hauptgasse reicht. Die Parzellen gehören folgenden Eigentümer/-innen.

Tab. 1 Zusammenstellung Eigentümer/-innen

Parzelle	Eigentümer/-in
232	Louise Broger-Hersche, sel. Erben vertreten durch Franz Broger-Koch
233	Hans Ulrich Wyss-Weder Ferdinand Neff
303	Bezirk Appenzell
310	Wittenauer Immobilien AG
311	Wittenauer Immobilien AG

Die Bauten auf diesen Grundstücken sind alle zur Hauptgasse orientiert. Sie liegen im Vergleich zu den unbebauten Flächen im Norden deutlich höher. Eine rund 12 m hohe Böschung überbrückt diesen Höhenunterschied. In die Betrachtung miteinbezogen werden die unmittelbar angrenzenden Erschliessungsflächen der Feuerschaugemeinde (Pfauengässli, Hauptgasse und Blattenheimatstrasse). Die Bereinigung der Dienstbarkeiten betreffend den Fussweg auf der Parzelle Nr. 311 und die Begründung der Fahrwegrechte zu Lasten der Parzelle Nr. 310 erfolgen vor Genehmigung der Quartierplanung im Grundbuch.

Abb. 2 Mikrolage Planungsgebiet, geoportal.ch
 (13. Dezember 2018)

schwarz: zur Disposition stehende
 Parzellen



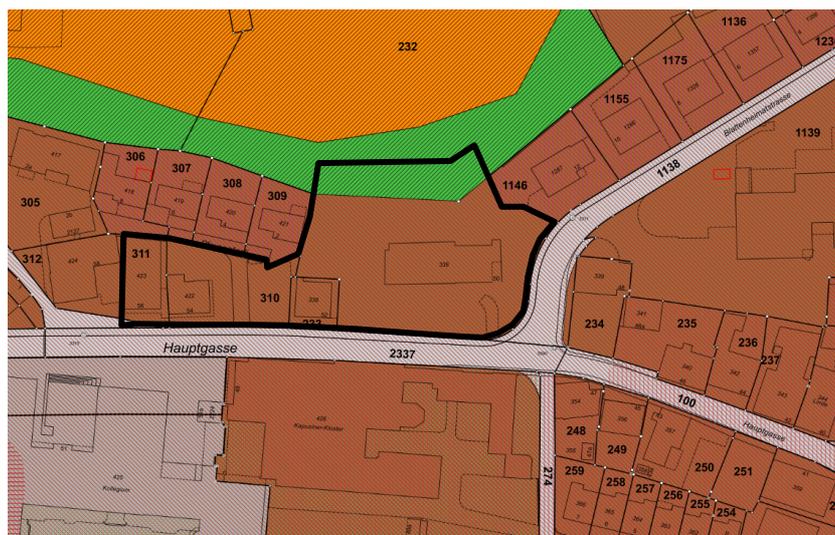
2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die übergeordneten Planungsgrundlagen sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt worden.

2.1.3 Zonenplan und Baureglement

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Kernzone (braun). In dieser Zone sind öffentliche Nutzungen, Wohnen und mässig störendes Gewerbe erlaubt. Im Norden grenzt der Perimeter an eine Freihaltezone (grün). Sie dient der Gliederung des Siedlungsgebiets und ist dauernd vor Überbauung freizuhalten.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch (14. Dezember 2018)

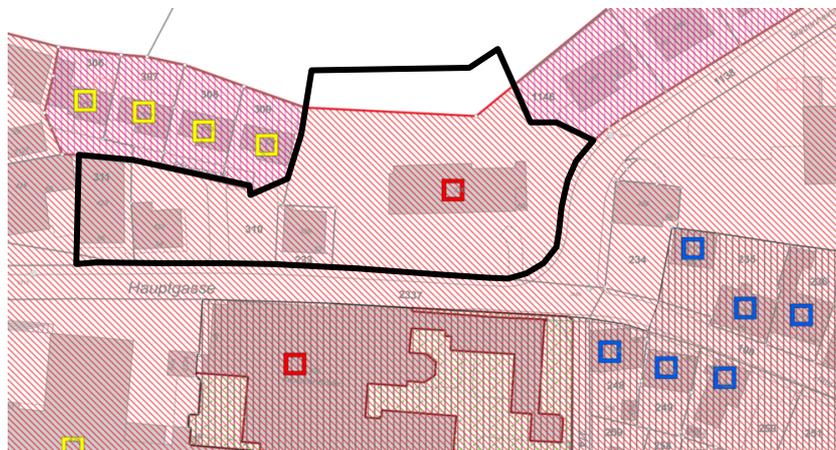


Des Weiteren wird das Bearbeitungsgebiet von der Ortsbildschutzzone integral (vgl. Art. 7 BauR) überlagert (rot schraffiert). Diese schreibt eine besondere Sorgfalt bei baulichen Massnahmen vor. Kriterien für die Beurteilung sind die Stellung der Gebäude, der Massstab, die kubische Gestaltung, die Dachform, die Fassaden- und Detailgestaltung, die Umgebungsgestaltung sowie die Material- und Farbwahl. Das alte Bauernhaus «Blattenheimat» ist gleichzeitig ein Denkmalschutzobjekt der Kategorie A (Kulturobjekt). Dieses ist in seiner Substanz zu erhalten. Alle Veränderungen am Objekt und deren Umgebung sind bewilligungspflichtig (vgl. Art. BauR 12).

Nördlich angrenzend stehen entlang des Pfauengässlis, in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, vier Wohngebäude, die allesamt einer Ortsbildschutzzone Quartier zugewiesen und als ortbildprägende Bauten geschützt sind. Südlich des Planungsgebiets – getrennt durch die Hauptgasse – stehen die Kapuzinerkirche und das Kloster, die ebenfalls als Denkmalschutzobjekt Kategorie A geschützt sind.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Schutz Gemeinde, geoportal.ch (14. Dezember 2018)

-  Kulturobjekt
-  Ortsbildprägende Bauten
-  Ortsbildrelevante Bauten



2.1.4 Weitere Grundlagen

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

Das Dorf Appenzell gilt als national schützenswertes Ortsbild. Die Dokumentation zum ISOS macht für das Planungsgebiet gewisse Aussagen. Das Gebiet Hauptgasse (7) weist eine hohe Bedeutung auf und ist deshalb in seiner Struktur zu erhalten. Gleichzeitig soll die zur Hauptgasse gehörende Baugruppe Pfauengässli (7.1) in ihrer Substanz (Bauten und Freiräume) integral erhalten werden. Als wichtig wird zudem der Ausblick von der Bebauung in Richtung Norden betrachtet (Umgebungszone XI). Die gemäss Zonenplan Schutz geschützte «Blattenheimat» mit ihrem Tätschdach wird als hinweisend eingestuft.

Abb. 5 Ausschnitt ISOS Appenzell, 2. Fassung April 2007

rot: Planungsgebiet



2.2 Richtprojekt

2.2.1 Auseinandersetzung mit dem Ort

Das Planungsgebiet liegt an der Hauptgasse und reicht bis zur Kreuzung an die Blattenheimatstrasse. Das Gebiet liegt im westlichen Teil der Hauptgasse, welche dann die Hauptachse im historischen Dorfkern bildet. Im Süden befindet sich das Kollegium sowie das Kapuziner Kloster. Nordseitig der Parzellen Nrn. 310 und 311 befindet sich das Pfauengässli mit den kleinen Gebäuden, die als ortsbildrelevante Bauten eingestuft sind. Danach fällt der Hang ab und bildet eine natürliche städtebauliche Trennung. Das Planungsgebiet befindet sich in der Übergangszone vom eigentlichen Dorfkern, der dazugehörigen Ausfallsachse und dem locker bebauten Gürtel um Appenzell.

2.2.2 Städtebauliche Konzeption

Das Gebäude Hauptgasse 56 bleibt bestehen und das Gebäude Hauptgasse 54 wird durch einen Neubau ersetzt. Dieser Neubau ist als Doppelgiebelhaus mit unterschiedlichen Dachneigungen konzipiert. Der Entwurf sieht einen Versatz gegenüber dem Bestand Richtung Süden vor. Durch diesen Versatz wird der Charakter der Hauptgasse unterstützt und die Gliederung Bestand – Neubau wird verstärkt lesbar. Richtung Osten ist die Traufe tiefer gezogen, um den weniger hohen Gebäuden Respekt zu zollen.

Bei der Parzelle Nr. 232 wird die Umgebung Richtung Süd wie bisher als Freiraum gestaltet, um dem geschützten Bauernhaus den notwendigen Freiraum zu gewähren. ~~Die Sammelgarage wird nordseitig – mit Ausnahme der Zu- und Wegfahrt – zurückhaltend in Erscheinung treten. Für den Übergang ins Gelände bestehen zwei Optionen. Zum einen kann mit einer klaren Betonkante eine verstärkte Trennung zum Hang und der Freihaltezone ausgebildet werden. Zum anderen besteht die Möglichkeit, das Gelände gleichmässig bis zur Oberkante der Sammelgarage anzuschütten. Die Trennung zwischen Garage und Gelände würde in diesem Fall nur mit einer kleinen Aufbordnung zum Vorschein kommen. Im Richtprojekt ist zurzeit die zweite Variante abgebildet. Nordseitig wird die Tiefgarage teilweise ersichtlich sein. Der Entwurf sieht mit der klaren Betonkante eine Verstärkung der Trennung zum Hang und der Freihaltezone vor.~~ Die Einfahrt der Tiefgarage mündet in die Blattenheimatstrasse ein. Die Rampe wird nicht an das Bauernhaus geführt. Das Bauernhaus soll weiterhin auf der Wiese stehen. ~~Östlich der Mauerkante der Sammelgarage wird wiederum eine Ecke ausgebildet. Der Platz soll räumlich gefasst sein. Die Ecke wird mit den Mauern sowie einem kleinen Baum räumlich definiert.~~ Nordseitig des Stalles ist ein Anbau in traditioneller Form vorgesehen.

2.2.3 Freiraumkonzeption

Bei den Parzellen Nrn. 310 und 311 ist nur auf der Ostseite noch etwas Freiraum vorhanden. Dieser wird als Zugang für das Pfauengässli genutzt und die restliche Fläche wie bisher mit Parkplätzen für die Geschäfte ausgestattet. ~~Westlich der Blattenheimat (Assekuranz Nr. 336) wird ebenfalls eine Umgestaltung stattfinden. Es wird ein Verbindungsweg erstellt, um zum Platz zu gelangen, der westlich der Blattenheimat (Assekuranz Nr. 336) neugestaltet wird.~~ In diesem von der Südfassade zurückgelegenen Bereich sind ebenfalls oberirdische Abstellplätze für die Geschäfte vorgesehen.

Die restlichen Flächen sind Wiesen – ausgenommen ~~sind die Wege ist~~ ~~der mittelfristig geplante Verbindungsweg zwischen Hauptgasse und Sandgrube.~~ Hier greift die Landschaft praktisch in den Dorfkern von Appenzell ein.

2.2.4 Nutzung und Erschliessung

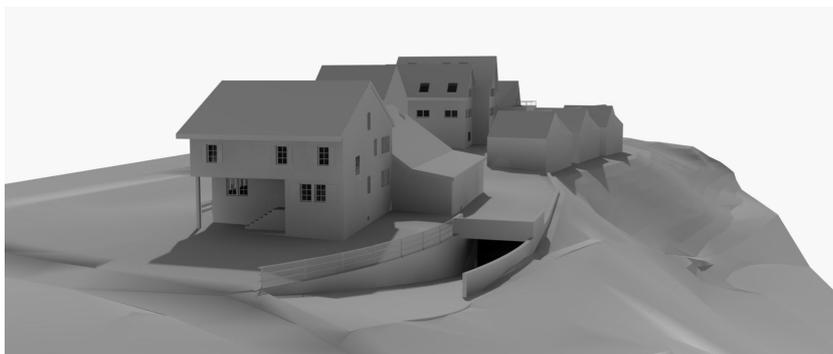
Die Häuser an der Hauptgasse 54 und 56 sind als Einheit zu betrachten. Die Nutzung für Modeverkaufsflächen bedingt eine gute Sichtbarkeit. Die Verkaufsflächen befinden sich im Erd- sowie im ersten Untergeschoss. Die Branche befindet sich in einem starken Wandel. Die Strategie basiert auf verschiedensten Dienstleistungen und einer Mehrwertschaffung für die Kunden. Dies bedingt diverse und flexible Zusatzräume, um der Strategie gerecht zu werden. Im Neubauteil sind ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. Nordseitig werden kleine Balkone mit Loggias geschaffen. Die Wohnungen sind sehr zentrumsnah und somit ideal für altersgerechtes Wohnen. Zentrumsnähe ist in Bezug auf die Zersiedelung und die allgemeine Erreichbarkeit ideal.

Der Zugang für die Kunden erfolgt von Süden über die Hauptfassade (Schaufenster / Hauptgasse). Die innere Erschliessung der Verkaufsräume für die Kunden ist vom eigentlichen Treppenhaus mit Lift abgekoppelt. Die Wohnungen sowie die Erschliessung für die Angestellten sind in einem von Norden zugänglichen Treppenhaus gewährleistet. Zudem besteht im ersten Untergeschoss ein unterirdischer Zugang zur Tiefgarage der Parzelle Nr. 232. Die Räume im Neubau sind alle barrierefrei zugänglich.

Im ehemaligen Bauernhaus auf der Parzelle Nr. 232 werden möglichst flexible Räume geschaffen die dem Verkauf, Tourismus, Events, Büro- und Wohnnutzung dienen können – je nachdem welche Qualitäten schon vorhanden sind. Die Eingriffe beim Haupthaus sollen minim und der Charakter spürbar und erlebbar sein. Ebenfalls wird im Stall die Grundstruktur kaum verändert. Die individuellen Räume werden als Qualität und nicht als Belastung angesehen. Im nordseitigen Anbau können die noch nicht

gedeckten Bedürfnisse abgedeckt werden (WC-Anlage und kleine Küche). Der Hauptzugang für Personen liegt beim eigentlichen Haupteingang des Wohnhauses (Süd-Ost-Ecke) – zusätzlich wird für die Räume im ehemaligen Stall das Tor zum Eingang umfunktioniert. Die Tiefgarage ist für Mieter oder für Angestellte gedacht und benötigt daher keinen direkten Sichtbezug zum Gebäude. Ein zusätzlicher Ein- und Ausgang zur Sammelgarage ist über die ehemalige Kellertreppe vor dem Bauernhaus gewährleistet.

Abb. 6 Visualisierung Ostansicht, Kellenberger
Architektur (31. Oktober 2022)



2.2.5 Architektur und Konstruktion

Die Architektur beim Neubau orientiert sich an den traditionellen Elementen. Das Sockelgeschoss mit den Schaufenstern zeigt ebenfalls die Nutzung als Verkaufsbauwerk. Die Gebäude 54 und 56 sind gegliedert, stellen aber eine Einheit dar. Der Neubau tritt mit zwei eigentlichen Vollgeschossen in Erscheinung. Östlich beginnt über dem ersten Obergeschoss dann bereits die Dachlandschaft. Durch diese Massnahme ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild. Das Volumen konkurrenziert die Nachbarschaft nicht.

Abb. 7 Visualisierung Nordansicht, Kellenberger
Architektur (31. Oktober 2022)



Das Erscheinungsbild des Stammgebäudes «Blattenheimat» bleibt vollständig erhalten. Im Volumen ändert sich das Gebäude nur durch den geplanten Anbau im Norden. Dieser orientiert sich in Form und Ausdruck am Bestand. Im Innern wird durch eine Sanierung und wärmedämmtechnische Verbesserungen die Stallscheune für zukünftige Gewerbe Zwecke aufgewertet. Je nach Zustand der Bausubstanz werden Ausbesserungen im Bestand vorgenommen werden müssen. Die Stimmung der Scheune soll bestehen bleiben. Im Haupthaus wird mittels sanfter Sanierung umgebaut. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind minimale Eingriffe oder Veränderungen in die Bausubstanz geplant.

2.2.6 Fazit

Das Richtprojekt nimmt die Bebauung in unmittelbarer Umgebung auf und spiegelt diese in moderner, aber doch traditioneller Form wider. Auch der Schutzgedanke der «Blattenheimat» wird im Projekt betrachtet, sodass keine Veränderungen im äusseren Erscheinungsbild entstehen. In der Regelbauweise ist das Richtprojekt jedoch nicht umsetzbar, weshalb einige neue Regelungen nötig werden (vgl. Kap. 2.3).

2.3 Regelungsbedarf

2.3.1 Abweichungen zur Regelbauweise

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

- Gesamthöhe
- Traufseitige Fassadenhöhe
- Nettoverkaufsfläche (NVF)
- Grenzabstand ober- und unterirdische Bauten
- Strassenabstand
- Einfriedungen
- Vorspringende Gebäudeteile
- Bauweise

2.3.2 Sicherung der Qualität

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

Erschliessung

Verlegung Zufahrt Pfauengässli

Zugunsten einer der Situation angemessenen Bebauung wird die Zufahrt zum Pfauengässli verlegt. Es soll geregelt werden, mit welcher Breite und zu welchem Zeitpunkt die Verlegung 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 Veloabstellplätze, wobei hier zur Attraktivitätssteigerung auch die Ausstattung geregelt werden soll.

Fusswege

Die Lage und Breite ~~der Fusswege~~ des Fusswegs Richtung Sandgrube soll womöglich bereits festgelegt werden. So kann eine nicht der Situation angepasste Wegführung vermieden werden. Gleichzeitig gilt es, die Ausgestaltung der Wege (Belag, Hindernisfreiheit, ...) zu regeln.

Bebauung

Baufelder

Die Lage und Volumetrie des Gebäudes sollen im Quartierplan genau definiert werden. Namentlich ist so eine optimale Einpassung in die Umgebung sicherzustellen. Zudem ist die Verkaufsnutzung im Detail zu definieren (Erlaubte Geschosse und maximal erlaubte Fläche).

Umgang mit Kulturobjekten

Das unter Schutz stehende Kulturobjekt «Blattenheimat» soll in seiner Art und im äusseren Erscheinungsbild erhalten werden. Gleichzeitig sind gewisse Anpassungen im Innern des Gebäudes auch im Rahmen einer Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

Die ~~unterirdische Baute~~ Sammelgarage tritt gegen Norden hin ~~sichtbar~~ leicht in Erscheinung. Damit der Blick auf die geschützte Blattenheimat

nicht wesentlich beeinträchtigt wird und um das Schutzobjekt an sich zu schützen, sollen Vorgaben hinsichtlich der vertikalen Ausdehnung und der Gestaltung der Stützmauer gemacht 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 Dachformen und -materialien.

Umgebung

Terrainveränderungen

Die Geländeänderungen sollen möglichst geringgehalten und somit eine übermässige Veränderung der aktuellen Situation verhindert werden. Der Anschluss an die umliegenden Geländeverläufe soll harmonisch gestaltet werden.

Bepflanzung

Weiter ist zur Sicherung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung im Rahmen der Quartierplanung die Art der Bepflanzung (standortgerecht | nicht invasiv) zu regeln und nötigenfalls auf das Baubewilligungsverfahren hinzuweisen.

Umwelt

Werkleitungen

Es soll die Möglichkeit bestehen, projektbedingte Veränderungen der bestehenden Werkleitungen vorzunehmen. Dabei ist die Kostenfrage zu klären.

Kehrichtsammelstelle

Die Entsorgung soll gemeinsam funktionieren und bereits im Rahmen des Quartierplanes geregelt werden. Unterflurcontainer sind in Betracht zu ziehen.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Quartierplans umfasst die zur Disposition stehenden Parzellen Nrn. 233, 310 und 311, den südlichen Teil der Parzelle Nr. 232, sowie einen kleinen Teil der Parzelle Nr. 303. Letztere stehen im Zusammenhang mit dem Bau der Sammelgarage und der Umgebungsfläche der Neubebauung. Die bestehende Unterkellerung auf der Parzelle Nr. 311 reicht bis auf die Parzelle Nr. 303 und hat Bestandesgarantie. Gleiches gilt für das bestehende Gebäude und die Umgebung auf der Parzelle Nr. 233.

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, indem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baulinien bezeichnen den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen, die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

3.1.3 Richtprojekt

Das Richtprojekt (vgl. Kap. 2.2) gilt zur Beurteilung des konkreten Projekts im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich wegleitend. Gewisse Elemente werden als verbindlich erklärt (vgl. Art. 14 des Reglements zum Quartierplan).

3.1.4 Zweck

Als grösseres Areal an der Einfallsachse zum «historischen» Zentrum von Appenzell kommt dem Planungsgebiet eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Adressbildung für das Dorf zu.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Verlegung Zufahrt Pfauengässli

Die Zufahrt zum Pfauengässli wird gemäss Richtprojekt um rund 4 m nach Osten verschoben. Der entsprechende Strassenabschnitt innerhalb des Planungsgebiets wird auf den Grundbegegnungsfall Personenwagen / Personenwagen ausgebaut werden, was einer Fahrbahnbreite von 4.40 m entspricht.

Abb. 8 Normalprofil Pfauengässli

	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			

3.2.2 Private Verkehrsfläche

Für die private Verkehrsfläche reicht die Dimensionierung für den Begegnungsfall Personenwagen / Velo aus. Dies entspricht einer Fahrbahnbreite von mindestens 3.20 m. Die Zufahrt zum Pfauengässli ermöglicht das Kreuzen von grösseren Fahrzeugtypen.

Abb. 9 Normalprofil Private Verkehrsfläche

	Velo		Personenwagen	
Grundabmessung	0.60		1.80	
Bewegungsspielraum	0.10	0.10	0.10	0.10
Sicherheitszuschlag	0.20	0.20	0.20	0.20
Gegenverkehrszuschlag	0.00			
Fahrbahn	3.20			
Lichtraum	3.60			

3.2.3 Erschliessung Sammelgarage

Die Priorisierung des einfahrenden Verkehrs und die Ausweichstelle sorgen für einen flüssigeren Verkehrsablauf auf der Blattenheimatstrasse (vgl. Nachweis Kap. 5.5.1). Der Anschluss an die Strasse sowie die Zufahrt der Sammelgarage haben hinsichtlich der maximalen Neigung nach wie vor den Bestimmungen nach Art. 31 BauV zu genügen.

3.2.4 Autoabstellplätze

Allgemein

Zugunsten eines kunden- und bewohnerfreundlichen Freiraums wird der Grossteil der Abstellplätze unterirdisch angeordnet. Oberirdische Parkfelder sollen deshalb nur Kunden und Besuchern dienen.

Damit das Grundstück der geschützten Blattenheimat zumindest oberirdisch und teilweise vor abgestellten Fahrzeugen verschont werden kann, sind die Abstellplätze zeitlich zu bewirtschaften. Da diese Abstellplätze von Kunden der Verkaufsnutzung belegt werden, ist deren Nutzung ausserhalb der Öffnungszeiten nicht zulässig. In solchen Fällen werden die Abstellplätze normalerweise 15 oder 30 Minuten nach Ladenschluss geschlossen. Dies könnte beispielsweise mit einem Poller sichergestellt werden. **Die Ausnahme betrifft einzelne Anstösser. Es soll die Möglichkeit bestehen ein bis zwei Abstellplätze an Anstösser zu vermieten resp. abzutreten.**

Für die Besucher der Wohnnutzung sollen die Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 310 zur Verfügung stehen. Diese werden deshalb auch nicht zeitlich bewirtschaftet.

Bedarf

Beim Bedarf zugunsten gewerblicher Nutzung bezieht man sich auf die Richtwerte für Dienstleistungsbetriebe nach VSS-Norm 40 281 und Standorttyp C (vgl. Kap. 5.5.3). **Als Faktor wird beim Standorttyp C – wie in der Feuerschaugemeinde üblich – 70 % angenommen.** Bei der Wohnnutzung bezieht man sich lediglich auf Wohnungseinheiten und die dazugehörigen Besucherabstellplätze.

Die Anzahl oberirdischer Abstellplätze wird auf der Basis der maximal zulässigen Nettoverkaufsfläche hergeleitet. 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.

3.2.5 Veloabstellplätze

~~Gedeckte~~ Veloabstellplätze für das kurzzeitige Abstellen in unmittelbarer Nähe 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 Bauten, ausgenommen des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 233. Dabei wird für die Berechnung zwischen Wohnnutzung und Büro- | Verkaufsnutzung unterschieden.

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

Wohnen	
Anzahl Zimmer	23
Standardbedarf für Wohnbauten [Abstellfelder / Zimmer]	1
Anteil Kurzzeitparkplätze am Gesamtbedarf (ca.)	30 %
Anzahl Kurzzeitabstellplätze Wohnen	7

Tab. 3 Herleitung Zweiradabstellplätze für das kurzzeitige Abstellen «Büro | Verkauf» (gem. VSS-Norm 40 065)

Büro Verkauf	
Geschossflächen Büro (ca.)	110 m ²
Geschossflächen Verkauf ohne Lagerflächen (ca.)	1'260 m ²
Standardbedarf für Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr [Abstellfelder / 100 m ² Geschossfläche]	0.25
Standardbedarf für übrige Verkaufsgeschäfte mit eher wenig Besucherverkehr [Abstellfelder / 100 m ² Verkaufsfläche]	0.5
Reduktionsmöglichkeit aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Ortsbildschutz etc.)	- 25...50 %
Anzahl Kurzzeitabstellplätze Büro Verkauf	4...6

3.2.6 Fussweg (Zugänge)

~~Die neue Durchlässigkeit im Planungsgebiet soll auch für Fussgänger gesichert werden. Das Fusswegnetz in Appenzell soll stetig verfeinert und die Durchlässigkeit gesichert werden.~~ Es ist deshalb das Ziel, einen Anschluss für einen Fussweg aus dem Gebiet Sandgrube zu schaffen und der Öffentlichkeit so eine bessere Zugänglichkeit – insbesondere in Richtung Zentrum – zu ermöglichen. ~~Um die Wege möglichst kurz zu halten sind zwei Verbindungen durch das Planungsgebiet angedacht, die im nördlichen Bereich zu einem Weg zusammenlaufen.~~

Der Zugang aus der Sammelgarage zu den Parzellen Nrn. 310 und 311 verläuft unterirdisch.

3.3 Bebauung

3.3.1 Hauptbauten

Allgemeines

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. Weiter werden folgende Details mit den Baubereichen definiert:

- vertikale und horizontale Ausdehnung;
- Verkaufsnutzung: Mass und Lage im Planungsgebiet.

Horizontale | vertikale Ausdehnung und Lage der Gebäude

Die vertikale und horizontale Ausdehnung sowie die Lage des Gebäudes basiert auf dem Richtprojekt. Aufgrund der ortsbaulich eher sensiblen Lage ist es sinnvoll, die Ausdehnung und Lage möglichst genau zu definieren und die Berücksichtigung der nötigen Handlungsspielräume für die Projektierung – 25 cm bei Gebäudeseiten gegenüber dem strassenabgewandten Freiraum, sowie generell rund 50 cm in der vertikalen Ausdehnung. Die maximal zulässigen Höhen der Hauptbauten werden in m ü. M. angegeben, um Klarheit zu schaffen. Nebst der höchstzulässigen Ausdehnung wird auch die kleinstmögliche Ausdehnung der Hauptbauten vorgeschrieben und so eine ortsbaulich angemessene Volumetrie nicht nur zugelassen, sondern auch gesichert.

Die sorgfältige Gestaltung (vgl. Art. 7 BauR) verlangt insbesondere eine stimmig gegliederte Fassade. Die zweckmässige Anzahl Geschosse ergibt sich entsprechend aus der Gestaltung und soll, wie im BauR vorgesehen, im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt werden.

Das Vordach darf als Schutz für die Verkaufsnutzung im EG über die gesamte Fassadenlänge erstellt werden und nicht wie in der BauV Art. 42 vorgeschrieben nur über die Hälfte. Im Gegenzug wird die maximale Vordachtiefe um 0.5 m gegenüber der BauV reduziert.

Nutzung

Das Richtprojekt sieht im Erd- und Untergeschoss auf den Parzellen Nrn. 310 und 311 sowie im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der «Blattenheimat» Verkaufsnutzungen vor. Mit einer Nettoverkaufsfläche von rund 1'260 m² überschreitet das Richtprojekt das maximale Mass der Nutzung von 500 m² pro funktionelle Einheit nach Art. 15 BauR deutlich. Das BauR hat zum Ziel die Ansiedlung von grösseren Verkaufsstellen zu steuern. Demzufolge und aufgrund der Nähe zum Zentrum sowie den weiteren Geschäften ist die Abweichung zweckmässig.

Um den zukünftigen Bauherren einen gewissen Handlungsspielraum zu gewähren, wird die maximale Nettoverkaufsfläche im Quartierplanperimeter auf 1'450 m² festgesetzt. Darin enthalten ist auch eine allfällige Verkaufsnutzung auf der Parzelle Nr. 233. Es gilt zu erwähnen, dass die Gebäude auf den Parzellen Nm. 310 und 311 in Bezug auf die NVF als Einheit betrachtet werden.

Tab. 4 Zusammenstellung NVF nach Parzellen

Parzelle Nr.	NVF nach Richtprojekt	NVF nach Quartierplan
310 & 311	863 m ²	900 m ²
232	395 m ²	450 m ²
233	0 m ²	100 m ²
Summe	1'258 m²	1'450 m²

Es besteht die Möglichkeit im Scheunenteil der geschützten «Blattenheimat» Wohnräume anzubieten. Die Machbarkeit ist abhängig vom Bauprojekt und im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

3.3.2 Schutzobjekt «Blattenheimat»

Die grosse Bedeutung des unter Denkmalschutz stehenden Objekts wird mit diesem Artikel erneut unterstrichen. Der Verweis auf das Baureglement der Feuerschaugemeinde dient der Nachvollziehbarkeit und dem besseren Verständnis.

3.3.3 An-, Klein- und Kleinstbauten

Diese «Sekundärbauten» werden nur zurückhaltend zugelassen. Um den historischen Wert – einschliesslich der im «Grünen» stehenden Blattenheimat – zu bewahren, ist es das Ziel, den Grünraum und auch die Vorzone Strassenraum vor womöglich störenden Bauten zu schützen.

3.3.4 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 311 ist bereits heute unterkellert und unterschreitet den zulässigen Grenzabstand von 1.0 m gegenüber der Nachbarparzelle Nr. 312. Es gilt die Bestandesgarantie. Auch entlang der Hauptgasse sollen die unterirdischen Bauten wie nachfolgend aufgelistet näher an die Grenze gestellt werden können.

- Parzelle Nr. 232: Die unterirdische Baute darf bis 1.0 m an die Hauptgasse gestellt werden.
- Parzellen Nrn. 303, 310 und 311: Die unterirdische Baute darf bis an die Grenze reichen, sofern im Quartierplan keine Baulinien definiert wurden.

Die gemäss Richtprojekt vorgesehene Lösung wurde mit dem Landesbauamt konsolidiert und als möglich beurteilt. Der künftige Strassenbau wird dadurch nicht erheblich erschwert und die Strasse in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Allfällige Schäden am Strassenkörper gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer. Gemäss Auskunft des Landesbauamts vom 22. Januar 2020 sind Entlüftungsschächte zudem innerhalb des vorgeschriebenen Strassenabstands von 1.0 m zulässig.

Nach Definition gemäss BauV Art. 36 Abs. 2 haben unterirdische Bauten vollständig unter dem massgebenden, resp. dem tiefergelegten Terrain zu liegen. Bei der Sammelgarage handelt es sich im nördlichen Bereich infolgedessen um eine Unterniveaubaute (UNB) (vgl. Art. 37 BauV). Sie überragt das massgebende Terrain um maximal einen Meter. Gemäss Anhang der BauV wird das Mass bis Oberkante fertig Boden gemessen. Aufbordungen oder dergleichen werden damit nicht mitgerechnet. Der ordentliche Grenzabstand von UNB und unterirdischen Bauten beträgt 1.0 m. ~~Der bezeichnete Bereich im Norden des Planungsgebiets bildet die Ausnahme von dieser Regelung.~~ Damit ~~der sichtbare Bereich die Sammelgarage~~ - aus dem Gebiet Sandgrube betrachtet - nicht übermässig in Erscheinung treten kann und auch um die Umgebung der geschützten Blattenheimat zu schützen, werden Vorgaben hinsichtlich der vertikalen Ausdehnung und der Materialisierung der ~~sichtbaren Bereiche gemacht. Stützmauer resp. des davon sichtbaren Bereichs gemacht.~~ Im Rahmen der Detailplanung könnte die Sichtbarkeit der Unterniveaubaute durch zusätzliche Terrinaufschüttungen weiter reduziert werden. In der nachstehenden Abbildung des Richtprojekts ist dies bereits so berücksichtigt. Die wesentlichen Vorgaben gemäss Reglement sind in der nachstehenden Abbildung eingetragen. Sie entsprechen dem Richtprojekt und sind mit der FkH abgesprochen.

~~Im Bereich des vorgeschriebenen Laubbaums ist projektbedingt eine grössere sichtbare Höhe zulässig. Gesamthaft darf die Mauer die~~

Oberkante der Einfriedung jedoch nicht überschreiten. Diese beträgt gemäss Reglement max. 778.00 m ü. M.

Abb. 10 Ansicht Nord Richtprojekt mit eigener Ergänzung der wesentlichen Vorgaben, Kellenberger Architektur GmbH (31. Oktober 2022)



Der sichtbare Bereich der Mauer soll möglichst natürlich in Erscheinung treten. Denkbar sind beispielsweise eine begrünte oder gejettete Oberfläche.

Bei der «Blattenheimat» (Assekuranr. 336) darf nur der Scheunenteil unterkellert werden. Der Wohnhausteil im Osten hat zum Schutz der historischen Bausubstanz so bestehen zu bleiben.

3.3.5 Architektonische Gestaltung

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen werden in Art. 7 BauR (vgl. auch Kap. 2.1.3) definiert. In Ergänzung zur definierten Qualitätsanforderung und den Beurteilungskriterien werden die wesentlichen architektonischen Merkmale des Richtprojekts (vgl. auch Kap. 2.2) gesichert. Wichtige Merkmale des architektonischen Ausdrucks sind:

- Ausbildung der Gebäude an der Hauptgasse 54 resp. 56 (architektonisch einzeln wahrnehmbare Gebäude, die eine Einheit darstellen)
- Dachgestaltung (Form, Ausbildung, Materialisierung)
- Stimmung der geschützten «Blattenheimat» (mit punktuellen Sanierungen - jedoch ohne Eingriff in die von aussen sichtbare Bausubstanz)
- Gesamtwirkung hinsichtlich der Fassadengliederung, Farbgebung, Materialisierung und Volumina

Für eine gute und der Lage im Ort entsprechenden Aufenthaltsqualität im Strassenraum 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.

3.4 Umgebung

3.4.1 Gestaltungsgrundsätze

Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes wird die Bepflanzung standort- gerechter Arten verlangt. Als sickerfähige Beläge werden auch unverfugte Pflastersteinflächen oder Rasengittersteine verstanden. **Mit Rasengittersteinen kann bspw. auch der wahrnehmbare Eingriff auf das Grundstück der «Blattenheimat» reduziert und die Fläche auch gewissermassen «grün» gehalten werden.** Als Basis für die Beurteilung gilt grundsätzlich ebenfalls Art. 65 BauG.

Aufgrund der Wichtigkeit des Schutzobjekts «Blattenheimat» ist die Fachkommission Denkmalpflege bei der Erarbeitung des Freiraum- und Strassenraumgestaltungskonzepts zu integrieren.

3.4.2 Vorzone Strassenraum

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

3.4.3 Umgebung

Der Bereich zwischen Blattenheimat und der Hauptbaute auf der Parzelle Nr. 310 soll möglichst durchlässig als gemeinschaftlicher und funktioneller Aufenthaltsraum gestaltet werden. Aufgrund der unterschiedlichsten Nutzungen (Erschliessung, Parkierung, Aufenthalt) in diesem Raum kommt dem Koexistenzprinzip ein hoher Stellenwert zu.

Zur besseren Einfügung in die Umgebung wird die Höhe der Einfriedungen im Vergleich zur BauV Art. 30 um 0.4 m reduziert und die maximal zulässige Meereshöhe festgelegt. Diese Vorgaben richten sich nach dem aktuellen Richtprojekt. **Allenfalls notwendige Absturzsicherungen bzw. Einfriedungen sollen optisch möglichst unauffällig gestaltet werden. Deren Materialisierung ~~von Einfriedungen als auch von Absturzsicherungen~~** wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt gemäss Zonenplan in einer Freihaltezone (vgl. Kap. 2.1.3). Mit der Ausscheidung als Freihaltegebiet wird die dauernde Freihaltung vor Überbauung auch im Rahmen des QPs sichergestellt. Die öffentlichen Fusswege werden nach Art. 33 BauG als zulässig erachtet, da sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Um die Umgebung der geschützten «Blattenheimat» möglichst zurückhaltend und im Sinne der Schutzinteressen zu gestalten, sind die wichtigen bestehenden Elemente innerhalb des Grünraums zu erhalten.

~~Der zurückversetzte Laubbaum soll das Prinzip von Einzelbäumen in den Vorgärten der Häuser im Dorf Appenzell weiterführen.~~

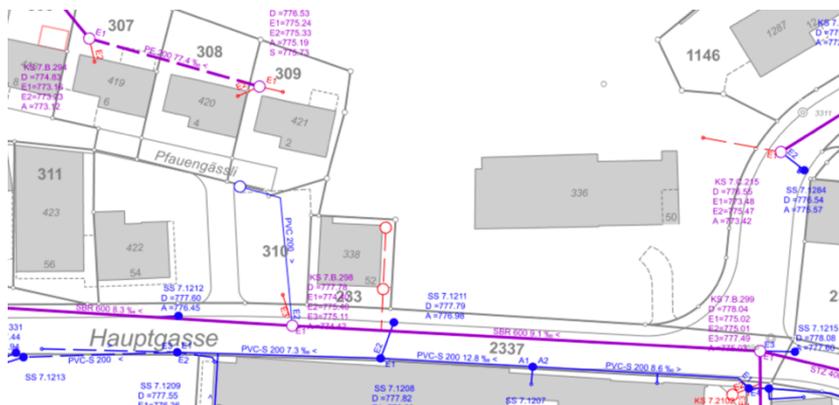
3.5 Umwelt

3.5.1 Werkleitungen

Zur Entlastung des Meteorwasserleitungssystems ist das anfallende Meteorwasser bei Möglichkeit versickern zu lassen respektive zu retendieren. Der Versiegelungsgrad der Vorplätze und der Umgebung ist deshalb möglichst gering zu halten (vgl. auch Kap. 3.4.1).

Auf der Parzelle Nr. 310 verläuft ein Meteorwasserkanal. Dieser liegt im Bereich der zukünftigen unterirdischen Verbindung zwischen Sammelgarage und Hauptbaute A. Grundsätzlich sind verschiedene Lösungen technisch möglich – Verlegung oder Erhalt der Leitung. Eine geeignete Lösung soll im Rahmen der Detailprojektierung eruiert werden.

Abb. 11 Leitungskataster, geoportal.ch (4. Januar 2019)



Nach ZGB Art. 693 sind die Kosten einer Verlegung durch den Leitungseigentümer zu tragen. Da die Verlegung in diesem Fall dem Verursacher zugeht, hat der Grundeigentümer für die entsprechenden Kosten aufzukommen.

3.5.2 Kehrichtsammelstelle

Der Kehricht soll für die Neubebauung an einem zentralen Ort bereitgestellt werden. Zurzeit führt die Abfuhrroute über die Hauptgasse. Das Pfauengässli wird nicht zusätzlich bedient. Im Rahmen der Erarbeitung des definitiven Bauprojekts ist das Anbringen eines (Halb-) Unterflurcontainers zu prüfen und mit der A-Region abzusprechen. Der Prüfnachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen. Bei einem positiven Prüfergebnis sind die Vorgaben betreffend die Erstellung (Zeitpunkt, Kosten, etc.) gemäss Reglement einzuhalten – bei negativem Ergebnis ist die zentrale Bereitstellung anderweitig zu gewährleisten.

Um die Voraussetzungen für eine einfache Entleerung des Behälters zu schaffen, darf die Kehrichtsammelstelle oberirdisch bis 1 m an die Strasse gestellt werden.

3.5.3 Bereinigung beschränkt dingliche Rechte

Auf einzelnen über das Pfauengässli erschlossenen Grundstücken ist bereits ein Fuss- und Fahrwegrecht (für Erstellung, Erneuerung und Unterhalt) im Grundbuch eingetragen. Gemäss Art. 13 BauV können beschränkt dingliche Rechte mit einem QP bereinigt werden. Gestützt auf der Vorgabe im Reglement sind die Fuss- und Fahrwegrechte durch die Feuerschaugemeinde auch auf den ausstehenden Parzellen einzutragen.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Mit Protokoll vom 19. November 2019 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:

Allgemein

- Vereinheitlichung der Bezeichnung des Quartierplans.

Plan

- Anpassung der öffentlichen Fusswegverbindungen im Norden des Planungsgebiets;
- Verdeutlichung der Situation für unterirdische Bauten (Baulinie);
- Sicherstellung eines grösseren Strassenabstands der unterirdischen Bauten auf der Parzelle Nr. 232 gegenüber der Hauptgasse;
- Ergänzende und hinweisende Darstellung aller unter Schutz stehenden Bauten in der näheren Umgebung des Planungsgebiets;
- Sicherung eines Grünstreifens zwischen der «Blattenheimat» und den Abstellplätzen;
- Präzisierung Bezeichnung für die Verlegung der Erschliessungsstrasse.

Reglement

- Präzisierung des Zweckartikels gemäss Fachkommission Denkmalpflege hinsichtlich der «Blattenheimat»;
- Präzisierung der Bezeichnung der Erschliessungsstrassen gemäss Fachkommission Heimatschutz (Pfauengässli, Zufahrt zum Pfauengässli);
- Ergänzung des Umgangs mit den Abstellplätzen gemäss Fachkommission Denkmalpflege hinsichtlich der geschützten «Blattenheimat»;
- Ergänzung Angaben zur zeitlichen Bewirtschaftung der oberirdischen Abstellplätze;
- Vertiefung Sicherung des Schutzobjekts «Blattenheimat» gemäss Fachkommission Heimatschutz;
- Anpassung und Ergänzung des Umgangs mit den unterirdischen Bauten insbesondere hinsichtlich des sichtbar in Erscheinung tretenden Bereichs im Norden;
- Präzisierung der Angaben zur Umgebungsgestaltung gemäss Anregungen der Fachkommissionen;
- Präzisierung der Kostenfrage bei Anpassungen der Werkleitungen;
- Ergänzungen zur Erstellung der Kehrachtsammelstelle und Präzisierung der Abstandsvorschriften.

Bericht

- Vertiefung Erläuterung zu den Schutzobjekten im und direkt angrenzend ans Planungsgebiet (vgl. Kap. 2.1.3 | 2.1.4 | 5.2.5);
- Anpassung der Erläuterungen hinsichtlich der unterirdischen Bauten im Allgemeinen und entlang der Strasse (vgl. Kap. 3.3.4);
- Ergänzung Erläuterung hinsichtlich der Versickerung des Meteorwassers (vgl. Kap. 3.5.1);
- Ergänzung Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Kap. 5.2.2);
- Anpassung der Erläuterungen gemäss den überarbeiteten Festlegungen im Plan sowie im Reglement.

4.2 Rechtsmittelverfahren

Die Feuerschaukommission hat die am 7. Januar 2021 aufgestellten Quartierplanunterlagen vom 4. Oktober 2021 bis 2. November 2021 öffentlich aufgelegt. Aufgrund eingegangener Einsprachen wurde die Quartierplanung überprüft und in einzelnen Punkten überarbeitet. Die Unterlagen erfahren deshalb eine erneute Auflage. Gemäss Art. 47 Abs. 3 BauG können bei wiederholten Planaufgaben nur noch über Änderungen Rechtsmittel ergriffen werden, die nicht bereits Gegenstand von vorherigen Auflagen waren. Die Änderungen sind im Bericht und Reglement deshalb rot markiert. Im Plan wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung Baulinie unterirdische Bauten / Unterniveaubauten auf der Parzelle Nr. 232 und im Bereich der Hauptgasse;
- Versatz der oberirdischen Abstellplätze angrenzend an den Baubereich A nach Süden und allgemeine Anpassung Abgrenzungen oberirdische Abstellplätze an neues Richtprojekt;
- Verzicht Verortung Veloabstellplätze im Plan;
- Anpassung öffentlicher Fussweg;
- Verzicht auf Baum im Nordwesten der Sammelgarage;
- Einfügung überarbeitetes Richtprojekt (v.a. Sammelgarage).

Über einen bei der Ständekommission am 16. September 2022 eingereichten Rekurs wird die Ständekommission, gemäss Beschluss vom 3. Oktober 2022, gestützt auf Art. 48 Abs. 3 BauG, erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entscheiden.

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 der zugewiesenen Bauzone namentlich in nachfolgenden Punkten abgewichen werden.

Tab. 5 Gegenüberstellung Regelbauweise – Quartierplan

	Regelbauweise Kernzone	Quartierplan
Gesamthöhe [m]	ca. 16.70 (inkl. Höhenzuschlag nach Art. 54 BauV)	ca. 14.20
Traufseitige Fassadenhöhe [m]	ca. 13.20 (inkl. Höhenzuschlag nach Art. 54 BauV)	ca. 8.90
Grenzabstand oberirdische Baute [m]	4.00	Neues Gebäude zur Parz. 311: 0 Neues Gebäude zur Hauptgasse: 3.40
Grenzabstand unterirdische Baute [m]	1.00	Baute Parz. Nr. 232 zur Hauptgasse: 1.00 Baute Parz. Nrn. 303, 311 zur Hauptgasse: 0 – 1.00 Baute Parz. Nr. 310 zur Hauptgasse: 0
Strassenabstand [m]	Bauten/Anl. Hauptgasse: 6.00 Bauten/Anl. Pfauengässli: 3.00	Neues Gebäude zur Hauptgasse: > 3.40 Neues Gebäude zum Pfauengässli: > 2.80
Nettoverkaufsfläche [m²]	500.0	1'450.0
Einfriedungen [m]	1.5	1.1
Vorspringende Gebäudeteile [m]	2.0	1.5
Bauweise	offen	Parz. 310 & 311: geschlossen

Da die Abweichungen nur sehr 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 Siedlungsentwicklung nach innen

Der Innenentwicklung ist im Rahmen der Anpassung der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen eine immer höhere Beachtung zu schenken. Mit dem Quartierplan «Blattenheimat – Hauptgasse» kann ein angemessener Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Mit dem Quartierplan wird die Erstellung von neuen Wohnungen und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Zentrumsnähe ermöglicht. Dadurch ist das Potenzial für neue Nutzer vorhanden.

Gemäss Berechnungsmethodik des kantonalen Richtplans weisen die Bauzonen im Planungsgebiet eine Kapazität von 41 Raumnutzern¹ (Bewohner und Beschäftigte) auf. Aufgrund der geplanten und maximal möglichen Nutzflächen sowie der unter Schutz stehenden «Blattenheimat» wird sich diese Kapazität aller Voraussicht nach nicht erhöhen.

Innenentwicklung wird nicht nur durch Quantität, sondern auch durch Qualität definiert. Bei letzterem liegt der Fokus für das Planungsgebiet. Die Qualitäten im Planungsgebiet sollen resp. müssen aufgrund der vielen (Schutz-) Interessen möglichst ungeschmälert erhalten werden. Das führt zu einem stimmigen Gesamtbild und einer optimalen Wohn- und Arbeitsplatzqualität.

5.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Die Bestimmungen des Baubereichs wurden so gewählt, dass eine dreigeschossige Bebauung mit der vorgegebenen Körnigkeit erstellt werden muss. Da zudem das Interesse am Ortsbild überwiegt, ist ein hoher Grünanteil (Blattenheimat) möglich. Es wird somit eine Bebauung gefördert, die dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden entspricht.

5.2.4 Lärmschutz

Lärmschutzrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich ist der Kernzone zugewiesen. Demnach gelten für die Beurteilung der Lärmimmissionen die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Planungsgebiet ist bebaut und kann als erschlossen betrachtet werden. Demnach sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Diese liegen bei 65 dB(A) am Tag und bei 55 dB(A) in der Nacht. Für lärmempfindliche Betriebsräume gelten gemäss Art. 42 Lärmschutzverordnung LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte.

Grundlagen

Modellgrundlagen

- Die Lärmberechnungen werden mit dem Strassenlärm-Berechnungsmodell STL-86+ durchgeführt.
- Emissionsmodell: Die Berechnung des Strassenlärms beruht auf dem Strassenlärm-Emissionsmodell STL-86+.

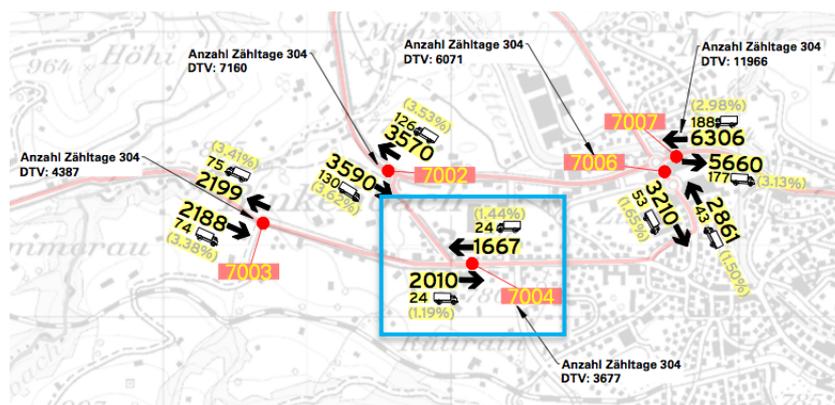
¹ Raumnutzer = Beschäftigte und Bewohner | Bauzone = 3080 m² | Bauzonenflächenbedarf pro Raumnutzer für Kernzonen = 75 m²

- Geschwindigkeit: Das Berechnungsmodell STL-86+ basiert auf den signalisierten Geschwindigkeiten.
- Dämpfungsterme: In den Lärmberechnungen werden Abstandsdämpfung, Aspektwinkelverlust, Hindernisdämpfung, Bodeneffekt und Luftdämpfung berücksichtigt.

Emissionsquellen

Als massgebende Strassenlärm-Emissionsquelle im Umfeld des Planungsgebietes gilt die Hauptgasse auf Höhe des Kapuzinerklosters. Die lärmrelevanten Angaben zum Strassenverkehr stammen aus der Verkehrserhebung 2018²:

Abb. 12 Lärmrelevante Parameter Verkehrserhebung 2018 im Dorf Appenzell



Die Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) sind unter der Annahme einer durchschnittlichen jährlichen Verkehrszunahme von 1.0 % auf das Jahr 2019 hochgerechnet worden. Für die Berechnungen der Emissionspegel nach den relevanten Abschnitten auf Basis der hochgerechneten Zahlen zum DTV liegen unverändert die Angaben zur Tag- / Nachtverteilung des Verkehrsaufkommens und den Anteilen des lauten Verkehrs (Schwerverkehrsanteile) der erwähnten Verkehrserhebung zugrunde.

Lärmberechnung

Die Lärmberechnungen (vgl. Anhang A2) zeigen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Planungsgebiet eingehalten sind.

² Verkehrserhebung 2018 | 1. Januar – 31. Oktober 2018, Ingenieurbüro Nagel + Steiner (i.A. Bau- und Umweltschutzdepartement Kanton Appenzell Innerrhoden, 13. November 2018)

5.3 Infrastruktur und Wirtschaft

5.4 Natur und Landschaft

5.5 Siedlung und Verkehr

5.2.5 Schutzobjekte

Die im Quartierplan gesicherte Bebauung (vgl. Kap. 3.3.5) wird den Bestimmungen zum Ortsbilschutz (vgl. Kap. 2.1.3 | 2.1.4) gerecht. Die Blattenheimat innerhalb des Planungsgebiets wird grundsätzlich erhalten und die direkt umliegenden Schutzobjekte werden nach Ermessen der Planungsbehörde durch den Neubau nicht übermässig beeinträchtigt. Der geplante Neubau wird in seinen Dimensionen den bisherigen Bau wohl übersteigen – die Struktur der Bebauung wird hingegen aufgenommen und zeitgemäss weitergeführt.

5.3.1 Nutzungszuordnung

Als strassenbegleitende Bebauung der Einfallachse zum «historischen» Geschäftszentrum sind im Planungsgebiet nebst Wohnnutzungen auch Ladennutzungen im Erdgeschoss entlang der Hauptgasse vorgesehen.

5.4.1 Einordnung in Siedlungskontext

Der Quartierplan ermöglicht eine qualitätsvolle und der Landschaft angepasste Bebauung am nördlichen Rand der Siedlung, angrenzend ans zukünftige Entwicklungsgebiet Sandgrube. Aufgrund des grossen Höhenunterschieds zwischen dem Quartierplanareal und dem tieferliegenden Gebiet Sandgrube wird mit dem Quartierplan eine unscheinbare Einpassung der Bebauung (inkl. Sammelgarage) in die Umgebung ermöglicht.

5.5.1 Kapazität Strassennetz

Für das Planungsgebiet wird eine gemeinsame unterirdische Parkierung vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über eine einspurige Rampe ab der Blattenheimatstrasse. Um einen Rückstau auf der Blattenheimatstrasse möglichst zu vermeiden, wird im Quartierplan ein Warteraum für einen PW vorgesehen. Zudem wird der in die Sammelgarage einfahrende Verkehr mittels LSA priorisiert («Immer-Grün»). Es soll nachgewiesen werden, wie häufig eine Begegnung von zwei Fahrzeugen auf der Rampe vor- kommt und ob allenfalls zusätzliche Massnahmen zu ergreifen sind. Der Nachweis wird mit einer Wahrscheinlichkeitsrechnung erbracht.

Wahrscheinlichkeitsrechnung

Für den Nachweis werden folgende Faktoren berücksichtigt bzw. angenommen:

Anzahl Fahrten

Es ist davon auszugehen, dass die Rampe in der Abendspitzenstunde (ASP) am stärksten belastet sein wird. Sie ist deshalb für diese Berechnung massgebend. Die Fahrten in der ASP errechnen sich wie folgt:

Tab. 6 Berechnung Ein- und Ausfahrten in der ASP

Nutzung	Anzahl PP	Fahrten pro Parkfeld pro Tag ³	Anzahl Fahrten pro Tag	Fahrten ASP in % ⁴	Anzahl Fahrten ASP
Wohnen	6	3.4	20.4	15 %	4
Gewerbe	3	2.7	8.1	15 %	2
Verkauf	31	7.1	220.1	12 %	27
Total	40		248.6		33

Die heutige Tiefgarage weist 40 Parkfelder auf. Diese Parkfelderanzahl generiert in der Abendspitzenstunde ungefähr 33 Ein- und Ausfahrten. Davon sind die eine Hälfte Ein-, die andere Hälfte Ausfahrten.

Fahrzeit

Es wird eine Fahrgeschwindigkeit von 10 km/h angenommen. Die rund 30 m (längster Rampenabschnitt) legt ein Autofahrer damit in ca. 11 Sekunden zurück.

Fahrwiderstand

Bei der Zu- und Wegfahrt kann es zu Wartezeiten (Lichtsignal, vortrittsberechtigter Verkehr auf der Blattenheimatstrasse) kommen. Zur Fahrzeit wird deshalb eine Wartezeit von 5 bis 10 Sekunden addiert.

Resultat und Beurteilung

Die Berechnung zeigt, dass der Begegnungsfall im betroffenen Abschnitt in der ASP ein bis zwei Mal auftreten wird. Da davon ausgegangen werden kann, dass zwei Begegnungen selten zeitlich hintereinander stattfinden werden, genügt der vorgesehene Warteraum. Ein Rückstau auf die Blattenheimatstrasse kann aufgrund der nicht vorhersehbaren Verteilung der Fahrten nicht ausgeschlossen werden.

³ Annahmen nach VSS-Norm 40 283, Tab. 1

⁴ Annahmen nach VSS-Norm 40 283, Abb. 1 bis Abb. 18

5.5.2 Fuss- und Velowegnetz

Die Änderungen am Velo- und Fusswegnetz sind nur sehr minim. Die Quantität und Qualität der Fusswege werden verbessert. Es entsteht eine neue und direktere öffentliche Fussverbindung nach Norden ins Gebiet Sandgrube.

5.5.3 Parkierung und Erschliessung

Die Parkierung und Erschliessung werden so organisiert, dass eine möglichst hohe Anzahl an Abstellflächen unterirdisch erstellt werden kann. Das Richtprojekt (6 Wohnungen, ca. 110 m² HNF für Gewerbe, ca. 1'260 m² NVF) bedarf zwischen 42 und 63 Abstellplätze. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Tab. 7 Berechnung Ein- und Ausfahrten in der ASP

Besucher	Berechnungsgrundlage ⁵	Bedarf ohne Abzüge	Faktor ⁶ (Typ C)	Total
Wohnen	Bewohner: 1 PP / Wohnung	6 PP	-	6 PP
	Besucher: + 10 % PP	1 PP		1 PP
Gewerbe	Personal: 2 PP / 100 m ² BGF	3 PP	50-80 %	2 – 3 PP
	Kunden: 0.5 PP / 100 m ² BGF	1 PP		1 PP
Verkauf	Personal: 1.5 PP / 100 m ² VF	19 PP	50-80 %	10 – 16 PP
	Kunden: 3.5 PP / 100 m ² VF	44 PP		22 – 36 PP
Zwischen-summe	-	Pers. & Bew.: 28 PP	-	18 – 25 PP
	-	Kund. & Bes.: 46 PP		24 – 38 PP
Total	-	74 PP	-	42 – 63 PP

Ausgewiesen werden im Richtprojekt gesamthaft 58 Abstellplätze. Davon sind deren 18 oberirdisch und die restlichen 40 Parkfelder unterirdisch angeordnet.

Der Zugang zu den Gebäuden für die Feuerwehr ist ab den anliegenden Strassen gemäss Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS möglich. Warenumschläge zugunsten von Verkaufsstellen können zweckmässig entlang der Hauptgasse, nördlich der Hauptbauten im Baubereich A oder unterirdisch erfolgen.

⁵ VSS-Norm 40 281

⁶ Berechnungsbeispiel: Ein Faktor von 80 % entspricht einer Reduktion des Normbedarfs um 20 %. Die Feuerschaugemeinde wendet beim Typ C jeweils standardmässig ein Faktor von 70 % an (vgl. Kap. 3.2.4)

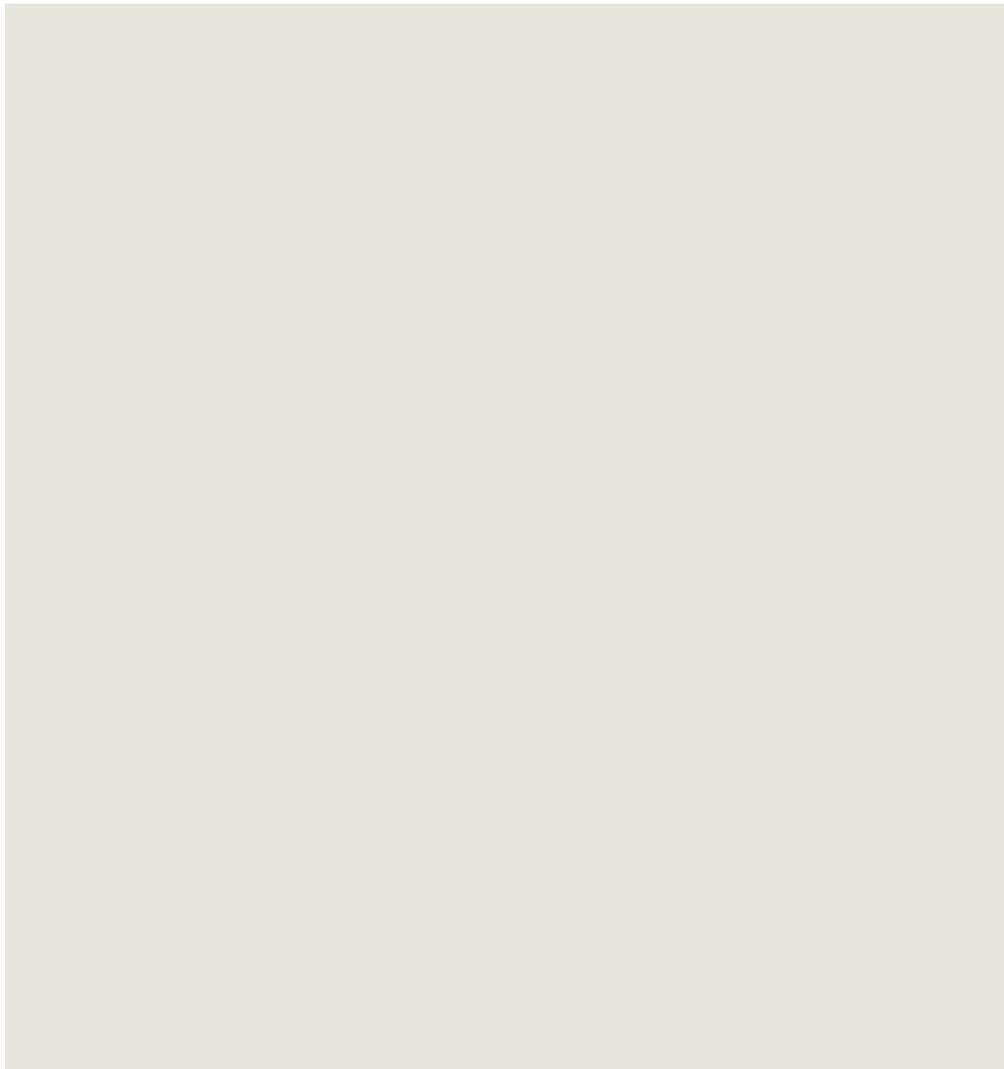
5.6 Ergänzungen

5.6.1 Eigentum

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen verschiedenste dingliche Rechte. Widersprüche mit dem Richtprojekt resp. dem Quartierplan sind vor der Genehmigung der Quartierplanung zu bereinigen und im Grundbuch einzutragen. Insbesondere das Fuss- und Fahrwegrecht der Bauten am Pfauengässli muss **gestützt auf Art. 20 des Reglements** geregelt werden.

Anhang

- A1 Checkliste Nachweise**
- A2 Resultate Lärmberechnung**



A1 Checkliste

Siedlung	nicht relevant	relevant
Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		5.2.1
Nutzungsqualitäten und ortsbauliche Qualität		2.2
Siedlungsentwicklung nach innen		5.2.2
Haushälterische Bodennutzung		5.2.3
Lärmschutz		5.2.4
Luftverschmutzung und Gerüche	X	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		5.2.5
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
Ökologischer Ausgleich	X	
Gewässerabstände	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
Kapazitätsreserven Strassennetz		5.5.1
Fuss- und Velowegnetz		5.5.2
Parkierung und Erschliessung		5.5.3
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
Naturgefahren	X	
Gewässerschutz	X	
Belastete Standorte	X	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
Eigentum		5.6.1

A2 Resultate Lärmberechnung

Feuerschaugemeinde | 474.053 | QP Blattenheimatstrasse - Hauptstrasse

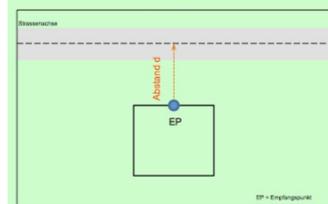
Strassenlärm-Berechnungsmodell STL-86+, Berechnungsformular

		Hauptgasse		Hauptgasse		
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Strassenlärm-Emissionen	101 Schallquelle	Hauptgasse				
	102 Tagesverkehr / DTV	Fz/Tag				
		3700		3700		
	103 Stundenverkehr	Fz/h	215	33	215	33
	104 Pegelkorrektur	dB(A)	0.0	-4.8	0.0	-4.8
	105 Teilverkehrsmenge N2	%	1.5	1	1.5	1
	106 Geschwindigkeit	km/h	50		50	
	107 Strassensteigung	%	0.0		0.0	
	108 Belagskorrektur	dB(A)	0.0		0.0	
	109 Emissionspegel	dB(A)	70.1	56.9	70.1	56.9
Strassenlärm-Immissionen	110 Berechnungspunkt	IP1		IP1		
	111 Geschoss	EG		1. OG		
	112 Messpunkt	im off. Fenster		im off. Fenster		
	113 Abstand Quelle - Empfänger	m	5.0		5.9	
	114 Horizontaldistanz Q - E	m	5.0		5.0	
	115 Empfänger Höhe Terrain	m.ü.M	0.0		0.0	
	116 Empfänger Höhe über Terrain	m	1.5		4.0	
	117 Empfänger Höhe	m	1.5		4.0	
	118 Quelle Höhe Terrain	m.ü.M	0.0		0.0	
	119 Quelle Höhe über Terrain	m	0.8		0.8	
	120 Quelle Höhe	m	0.8		0.8	
	121 Abstandsdämpfung	dB(A)	-7.03		-7.74	
	122 Luftdämpfung	dB(A)	-0.03		-0.03	
	123 Bodeneffekt (Dämpfung)	dB(A)	-0.16		-0.12	
	124 Aspektwinkel	°	180		180	
	125 Aspektwinkelreduktion	dB(A)	0.00		0.00	
	126 Hindernisdämpfung	dB(A)	0.00		0.00	
127 Reflexionszuschlag	dB(A)	0.00		0.00		
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	
128 Beurteilungspegel	dB(A)	62.9	49.7	62.2	49.0	
129 Beurteilungspegel gerundet	dB(A)	63	50	62	49	
Grenzwert LSY	130 Zone / ES	WG	IV	WG	III	
	132 Immissionsgrenzwert	dB(A)	70	60	65	55

Horizontaldistanz Q - E

Abstand

Der Abstand (d) ist die kürzeste Distanz von der Lärmquelle (Strassenachse) bis zum lärmexponierten Empfangspunkt (mitte Fenster eines lärmempfindlich genutzten Raumes). Er wird senkrecht zur Strassenachse in der Horizontalen gemessen.



Empfänger Höhe über Terrain

Abstand

Die Höhe (h) ist die Differenz zwischen der Höhe des lärmexponierten Empfangspunktes (mitte Fenster eines lärmempfindlich genutzten Raumes) und der Höhe der Strassenachse.



