Feuerschaugemeinde Appenzell

Projekt Nr. 080.1.003 22. Oktober 2021

Quartierplan Brennerei I
Bezirk Schwende

Planungsbericht

Mitwirkung

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

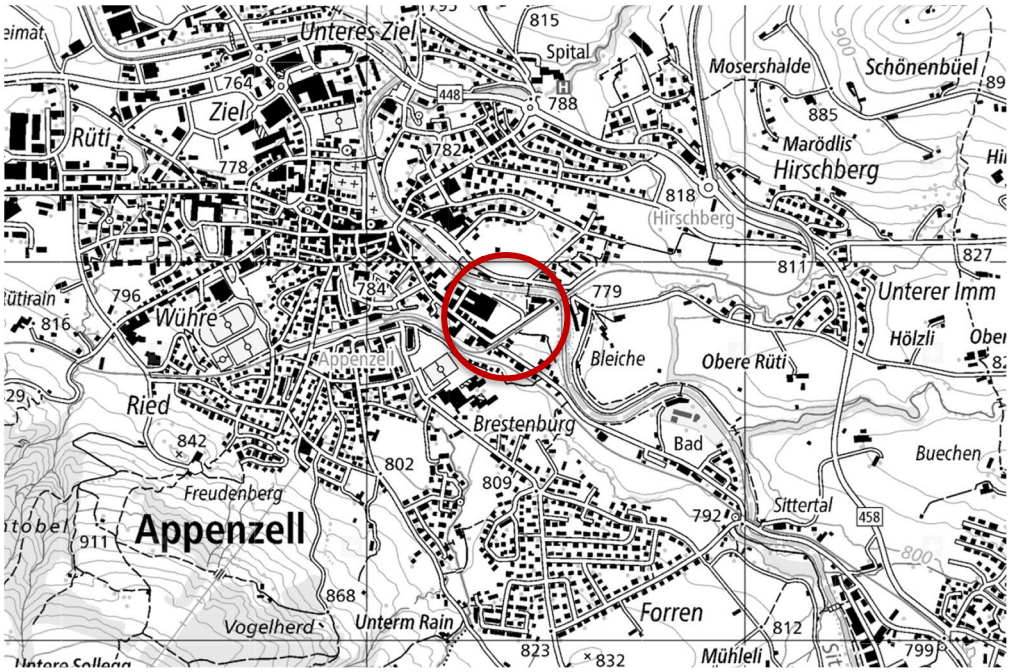
Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage ... 4
1.1 Anlass der Planung ... 4
1.2 Situation ... 5
1.3 Vorgehen ... 5
2 Planungsgrundlagen ... 6
2.1 Richtplan Kanton Appenzell Innerrhoden ... 6
2.2 Zonenplan ... 6
2.3 Quartierplan Brennerei ... 7
2.4 Naturgefahren ... 8
3 Vorhaben ... 9
3.1 Richtprojekt Erweiterung Brennerei ... 9
3.2 Erschliessungsstudie ... 11
3.3 Überbauungsstudie Parzelle zwischen Erschliessungsstrasse und Viadukt ... 12
4 Quartierplan ... 14
5 Interessenabwägung ... 17
6 Information und Mitwirkung ... 17
7 Kantonale Vorprüfung ... 17
8 Rechtsverfahren ... 17

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Zur Sicherstellung der baulichen Entwicklung für den Betrieb der Firma Emil Ebneter & Co AG auf der Parzelle Nr. 2 im Bezirk Schwende erliess die Feuerschaukommission im Jahr 2005 den Quartierplan Brennerei. Der Quartierplan regelt insbesondere die Neuerschliessung des Planungsgebiets ab der Weissbadstrasse, die Fusswegführung sowie die Sicherstellung des Hochwasserschutzes. Der Quartierplan wurde am 16. August 2005 von der Standeskommission des Kantons Appenzell Innerrhoden genehmigt.



Ausschnitt Landeskarte 1:20'000

swisstopo

Im Jahr 2019 führte die EECO Immobilien AG einen Projektwettbewerb für die Betriebserweiterung am bestehenden Standort durch. Im Zusammenhang mit der nachfolgenden Detailplanung für die Erschliessung des Areals wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplante Erschliessungsstrasse den neuen Anforderungen nicht mehr genügt. Insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Fahrbahn und der maximalen Längsneigung ist die ursprünglich geplante Erschliessung unzureichend. Dementsprechend ist der bestehende Quartierplan Brennerei anzupassen. Im Weiteren ist das Quartierplangebiet im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse (zur Parzelle Nr. 43 / zum Viadukt) zu erweitern und es ist ein neuer Baubereich vorzusehen.

Im Zuge der Anpassung des Quartierplans ist dieser ausserdem gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls an das neue Baugesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden anzupassen.

Weiter sind die bereits umgesetzten Bestimmungen aus dem Quartierplan zu löschen (bspw. Verlegung Meteorwasserkanal, Landabtausch etc.).

Der Planung zugrunde liegt der Projektwettbewerb respektive das Richtprojekt für die Erweiterung des bestehenden Betriebs, die Erschliessungsstudie sowie die Überbauungsstudie für die Überbauung zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und dem Viadukt.

1.2 Situation

Das von der Planung betroffene Gebiet befindet sich in einer Flussschleife der Sitter. Im Westen wird das Planungsgebiet durch das bestehende Produktionsgebäude der Brennerei abgegrenzt. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an die Sitter. Im Osten befindet sich der Werkhof des Bezirks Appenzell und im Süden grenzt die Weissbadstrasse an das Plangebiet. Gegenwärtig wird das für die Erweiterung vorgesehene Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

Betroffen sind die Parzellen Nr. 2, 40, 41, 44, 483 und 828. Das Planungsgebiet umfasst rund 13'100 m^2.

Orthofoto 1:2'500

swisstopo

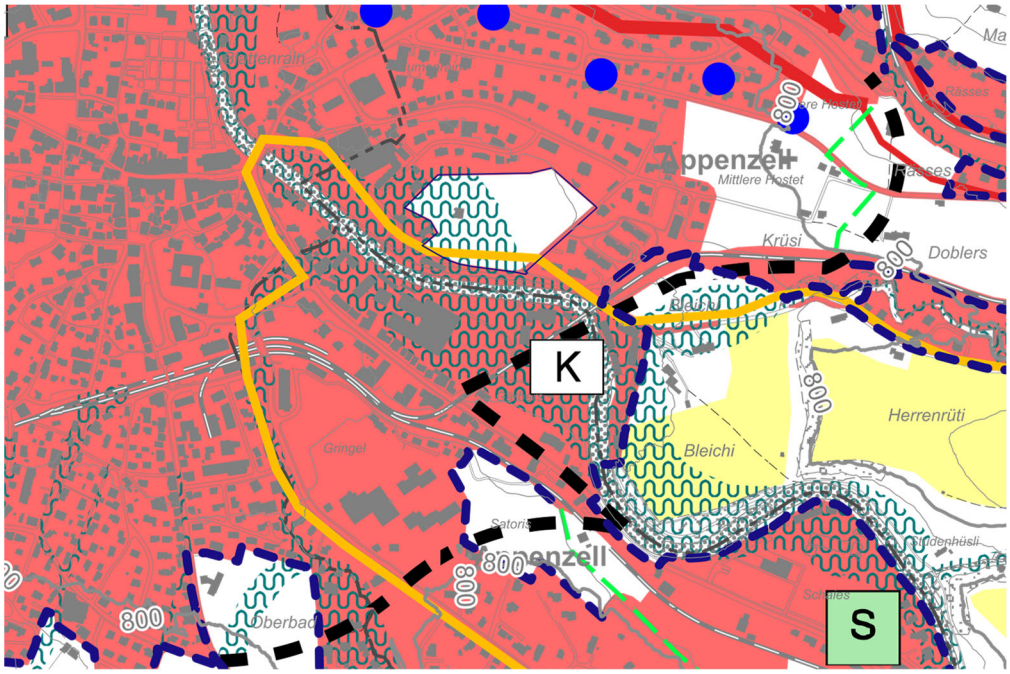
1.3 Vorgehen

Für die Anpassung der bestehenden Erschliessungsplanung ist der vollständige Ersatz des Quartierplans Brennerei aus dem Jahr 2005 durch einen neuen Quartierplan vorgesehen. Die Bestimmungen des bestehenden Quartierplans werden im neuen Quartierplan übernommen respektive an die neuen Gesetzesvorgaben angepasst. Im Bereich der geplanten Erschliessung wird der Quartierplan auf die Erschliessungsstudie abgestimmt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Richtplan Kanton Appenzell Innerrhoden

Im kantonalen Richtplan ist das Planungsgebiet vom Gefahrengebiet Wasser überlagert. Die Feuerschaugemeinde beachtet die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarten in der Nutzungsplanung sowie im Bewilligungsverfahren. Sie legt im Rahmen dieser Verfahren dar, wie den Gefahrenpotenzialen angemessen Rechnung getragen wird. Baubewilligungen in Gefahrenzonen bedürfen der Zustimmung des Bau- und Umweltdepartements.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton AI 1:10'000

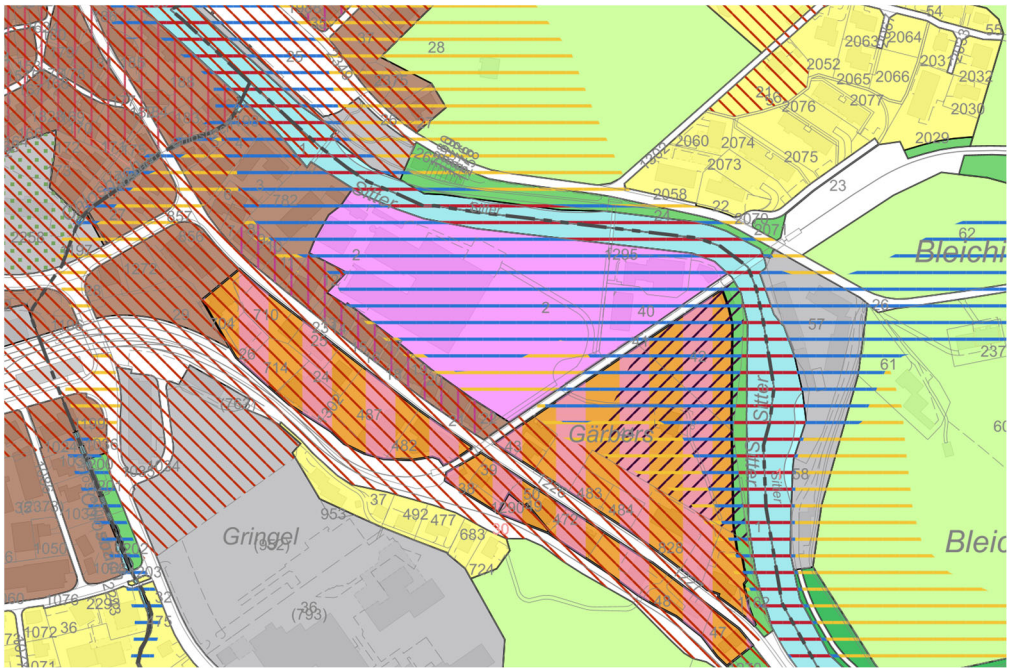
www.geoportla.ch

2.2 Zonenplan

Im Zonenplan wird die für die Betriebserweiterung vorgesehene Parzelle Nr. 2 grösstenteils der Gewerbe- und Industriezone zugewiesen. Entlang der südlich gelegenen Weissbadstrasse wurde die erste Bautiefe als Kernzone festgelegt. Östlich des Viadukts wurde das weitgehend unüberbaute Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Für die Erschliessung des unüberbauten Gebietes östlich des Viadukts wurde im Zonenplan eine Quartierplanpflicht festgelegt.

Aufgrund der von der Sitter ausgehenden Hochwassergefahr wird das Gebiet zwischen dem Flussufer und der Weissbadstrasse von Gefahrenzonen (geringe bis mittlere Gefährdung) überlagert.

Die in der Kernzone befindliche erste Bautiefe entlang der Weissbadstrasse wird von der Ortsbildschutzzone überlagert, welche dem Schutz des erhaltenswerten Strassenzuges dient.



Zonenplan 1:5'000

www.geoportal.ch

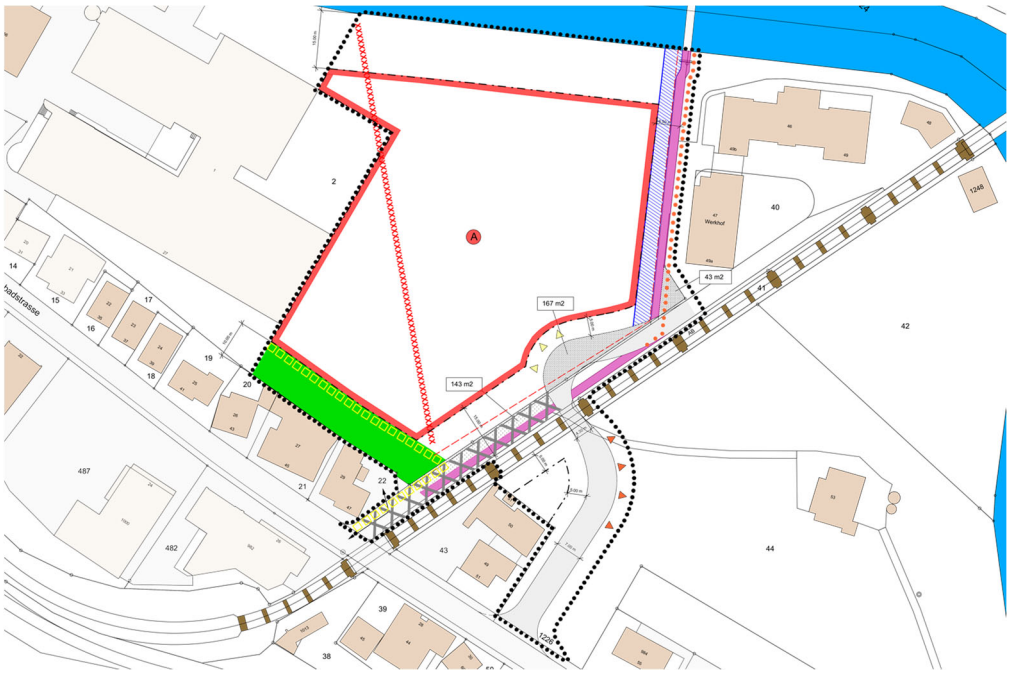
2.3 Quartierplan Brennerei

Der rechtskräftige Quartierplan setzt sich aus dem Situationsplan und dem Reglement zusammen. Zusätzliche Bestandteile des Quartierplans sind der Beilageplan sowie das Hochwasserschutzkonzept.

Im Wesentlichen regelt der rechtskräftige Quartierplan die Erschliessung des Planungsgebietes. Mit Baulinien wird der Raum für die künftige Erschliessungsstrasse, den öffentlichen Fussweg, Werkleitungen sowie die Notzufahrt gesichert. Darüber hinaus legen die Baulinien den Abstand zum Fliessgewässer (Sitter) und dem Viadukt fest.

Für den Bereich der Betriebserweiterung wird ein Baubereich festgelegt. Innerhalb dieses Baubereiches gilt grundsätzlich die Regelbauweise. Präzisiert wird diese Regelbauweise mit zusätzlichen Bestimmungen zum Hochwasserschutz.

Im Zusammenhang mit dem Quartierplan wurde auch eine Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nr. 2 und 40 durchgeführt. Diese Grenzbereinigung wurde in der Zwischenzeit im Grundbuch vollzogen und in den Daten der amtlichen Vermessung nachgeführt. Die Verlegung des Meteorwasserkanals, welcher ursprünglich quer über den Baubereich für die Betriebserweiterung führte, ist ebenfalls erfolgt.

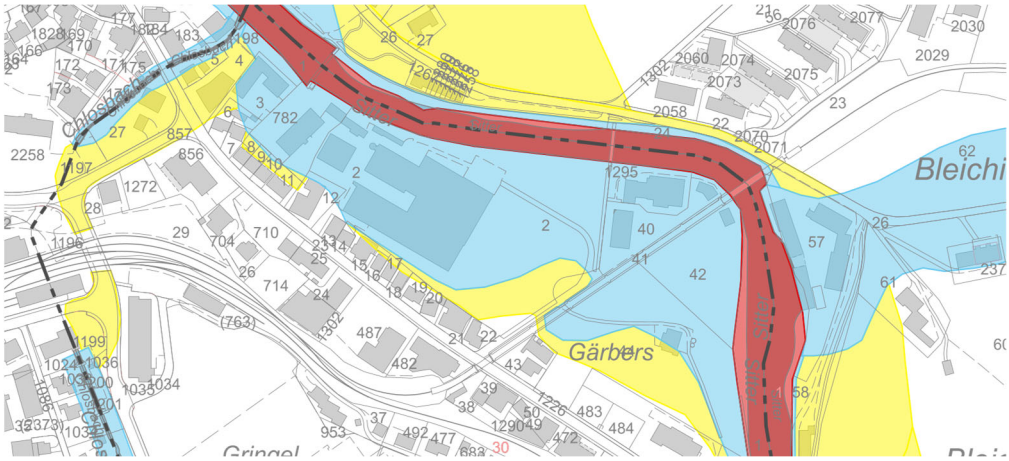


Quartierplan Brennerei 1:2'000

ERR Raumplaner AG

2.4 Naturgefahren

Das gesamte Planungsgebiet ist von einer geringen bis mittleren Hochwassergefährdung durch die Sitter betroffen. Im Rahmen der Quartierplanung von 2005 wurde der Hochwasserschutz abgeklärt. Das erarbeitete Hochwasserschutzkonzept sieht vor, dass der Hochwasserschutz an den betreffenden Objekten sichergestellt wird. Zusätzlich kann durch eine Aufschüttung der bestehenden Mulden und leichtes Gefälle zur Sitter hin ein Abfliessen von auftretenden Oberflächenwasser gewährleistet werden.



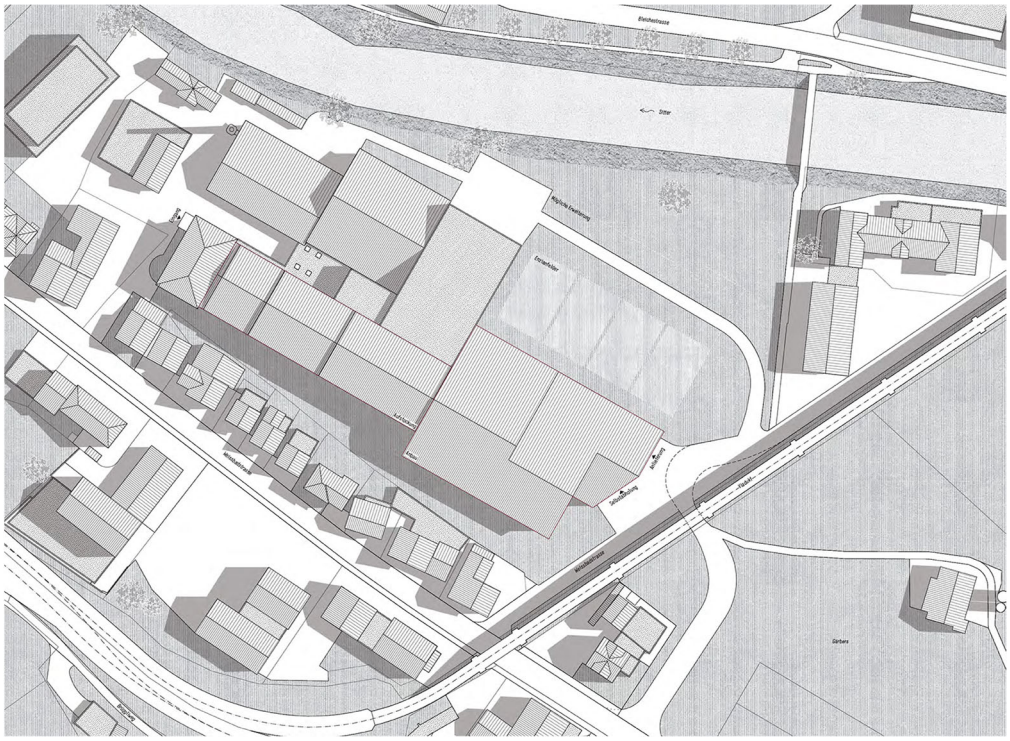
Gefahrenkarte 1:5'000

www.geoportal.ch

3 Vorhaben

3.1 Richtprojekt Erweiterung Brennerei

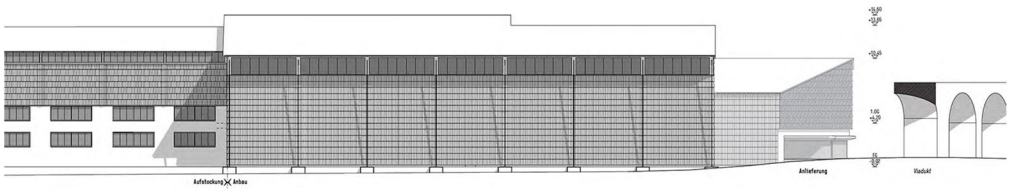
Für die geplante Betriebserweiterung im östlichen Bereich des bestehenden Betriebes, zwischen den bestehenden Produktionshallen und dem Viadukt, führte die EECO Immobilien AG im Jahr 2020 einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durch. Mit der geplanten Erweiterung sollen die Verkehrsströme von Besucher- und Güterverkehr entflechtet, die Warenflüsse optimiert und die künftige, modulare Erweiterbarkeit der Produktionsflächen sichergestellt werden. Zur Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe wurden fünf Teilnehmer eingeladen. Das Siegerprojekt wurde vom Architekturbüro Lukas Imhof Architektur GmbH, Zürich, entworfen.



Dachaufsicht

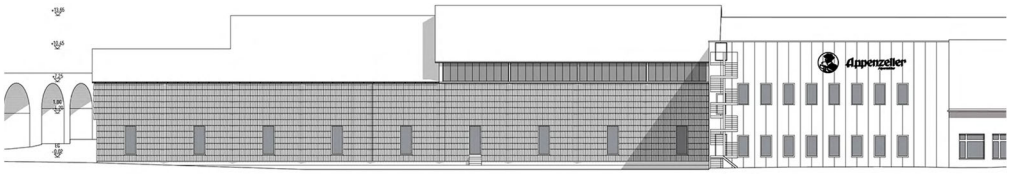
Lukas Imhof
Architektur GmbH

Für die Erweiterung der Brennerei werden Elemente der ortstypischen, traditionellen Architektur adaptiert. Der Erweiterungsbau wird mit gestaffelten Satteldächern abgedeckt. Damit wird die bestehende Dachlandschaft der Appenzeller Alpenbitter AG ergänzt. Die Erweiterung ist in einem Holzbau vorgesehen. Für die Fassaden werden Holzbretter verwendet und mit horizontalen Bändern strukturiert. Dadurch soll eine Art grossmassstäbliche Schindelfassade entstehen.



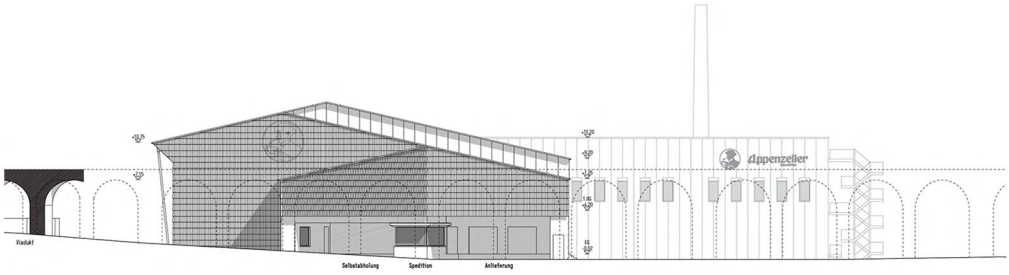
Ansicht Südfassade

Lukas Imhof Architektur GmbH



Ansicht Nordfassade

Lukas Imhof Architektur GmbH

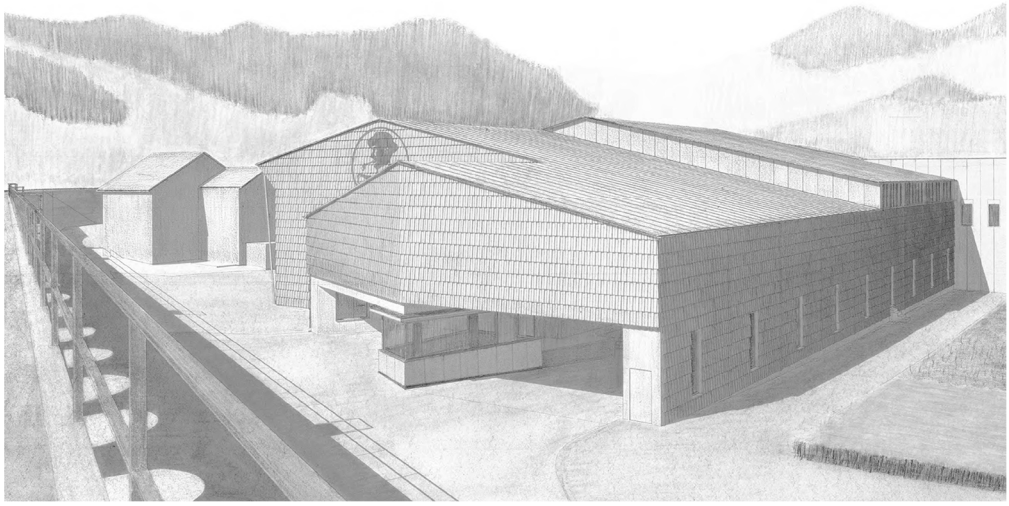


Ansicht Ostfassade

Lukas Imhof Architektur GmbH

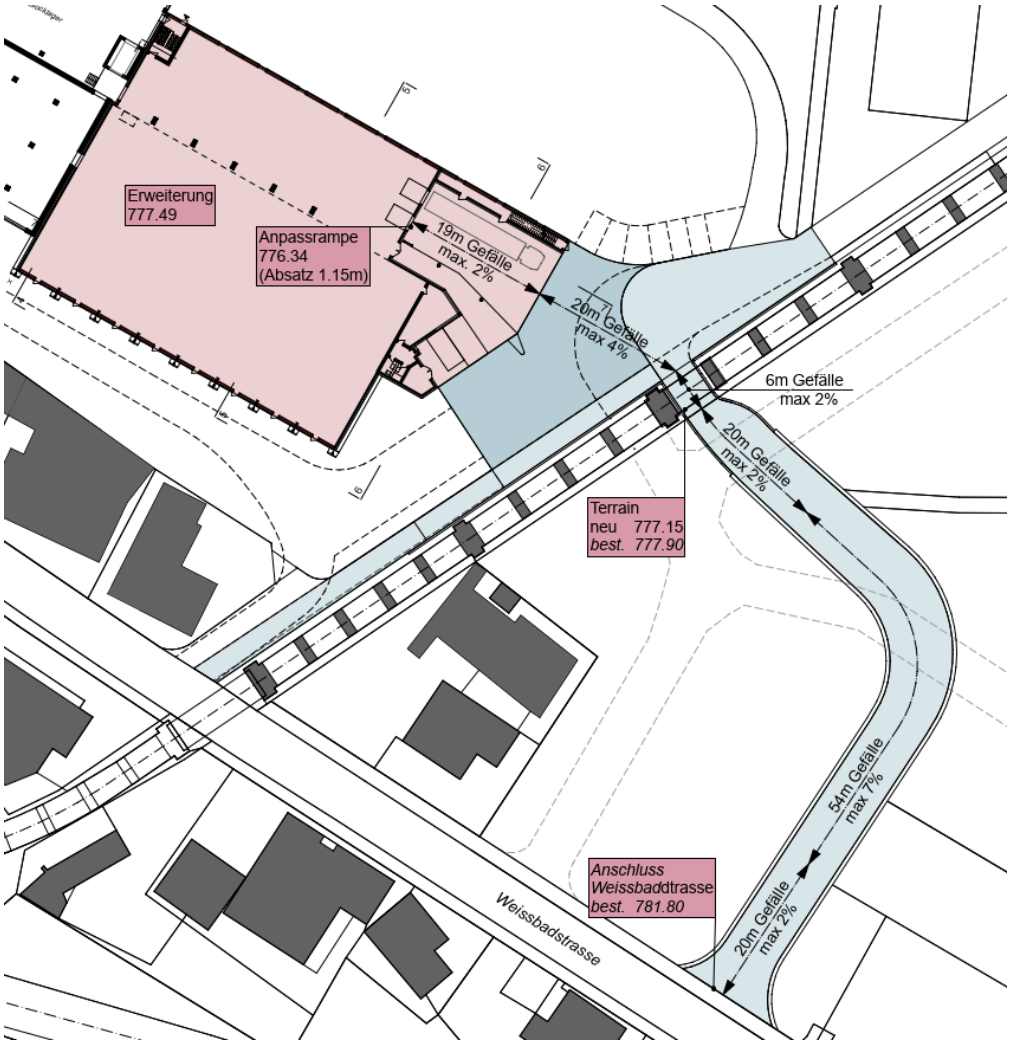
Visualisierung

Lukas Imhof Architektur GmbH



3.2 Erschliessungsstudie

Für die Anlieferung zum Areal der Appenzeller Alpenbitter AG soll eine Erschliessungsstrasse ab der Weissbadstrasse erstellt werden. Das Ingenieurbüro AFRY Schweiz AG hat dazu eine Erschliessungsstudie erarbeitet.



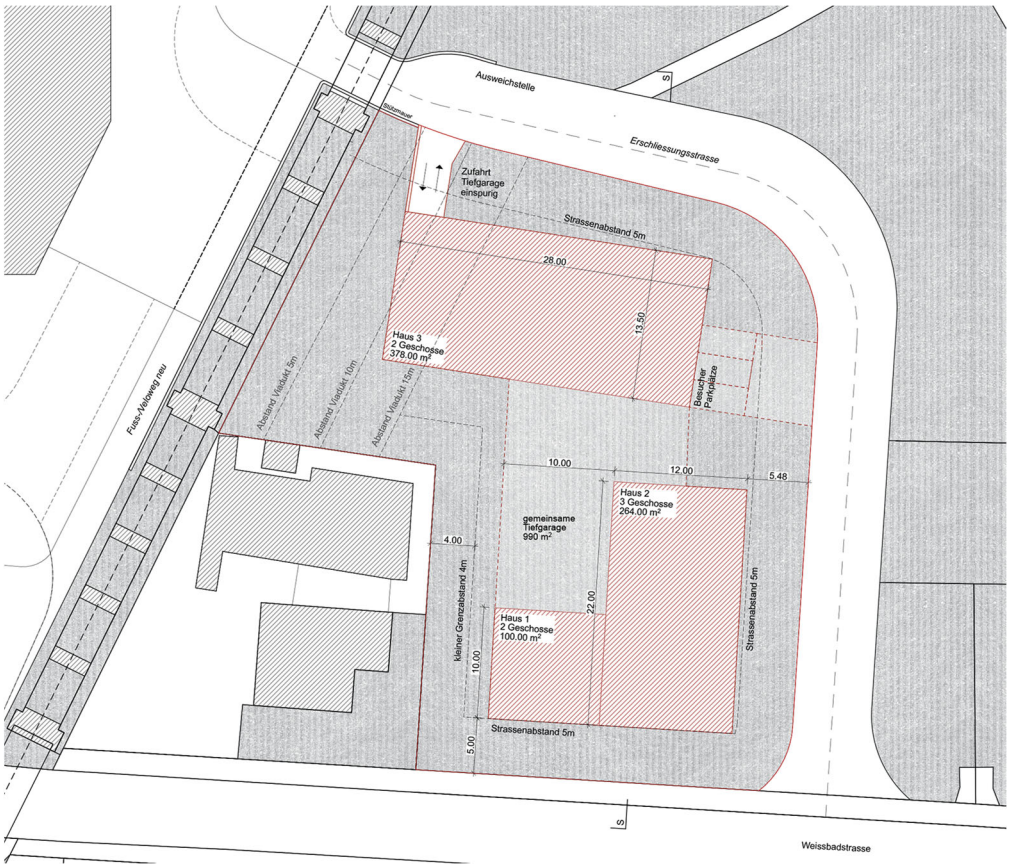
Situation Erschliessungsstrasse

AFRY Schweiz AG

Angedacht ist eine neue Strassenführung ab dem Betriebsareal unter dem Gewölbeviadukt der Appenzeller Bahnen AG hindurch und über das Quartier Gärbers Richtung Süden zur Weissbadstrasse. Die gemäss Erschliessungsstudie vorgesehene Fahrbahngeometrie bildet die Grundlage für den neuen Quartierplan.

3.3 Überbauungsstudie Parzelle zwischen Erschliessungsstrasse und Viadukt

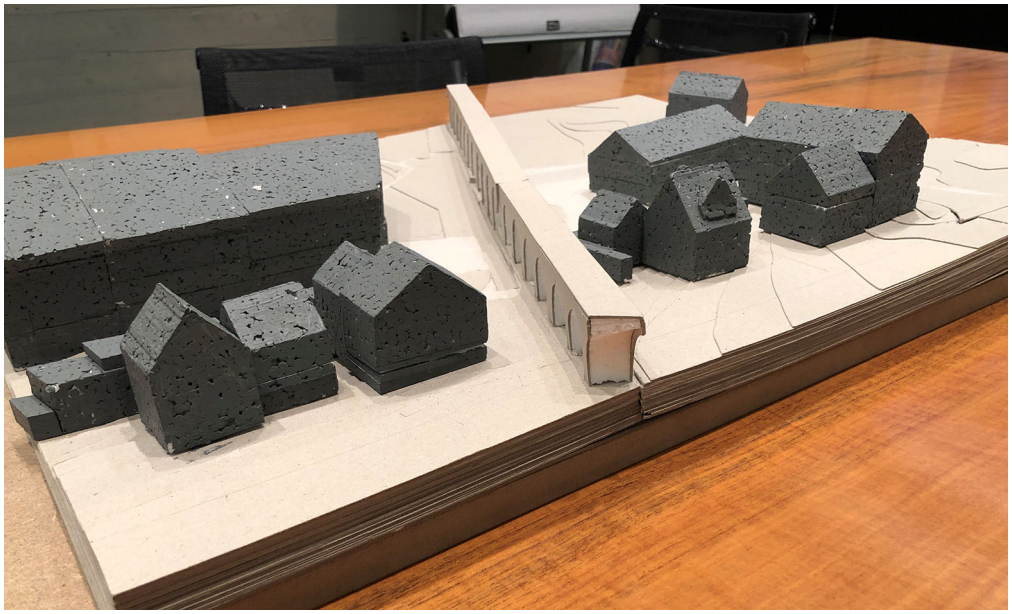
Im Zusammenhang mit der Anpassung der Fahrbahngeometrie für die Erschliessungsstrasse erarbeitete das Architekturbüro Lukas Imhof Architektur GmbH, Zürich, eine Studie für die Überbauung der noch unüberbauten Fläche zwischen dem Viadukt und der neuen Erschliessungsstrasse.



Überbauungs-studie

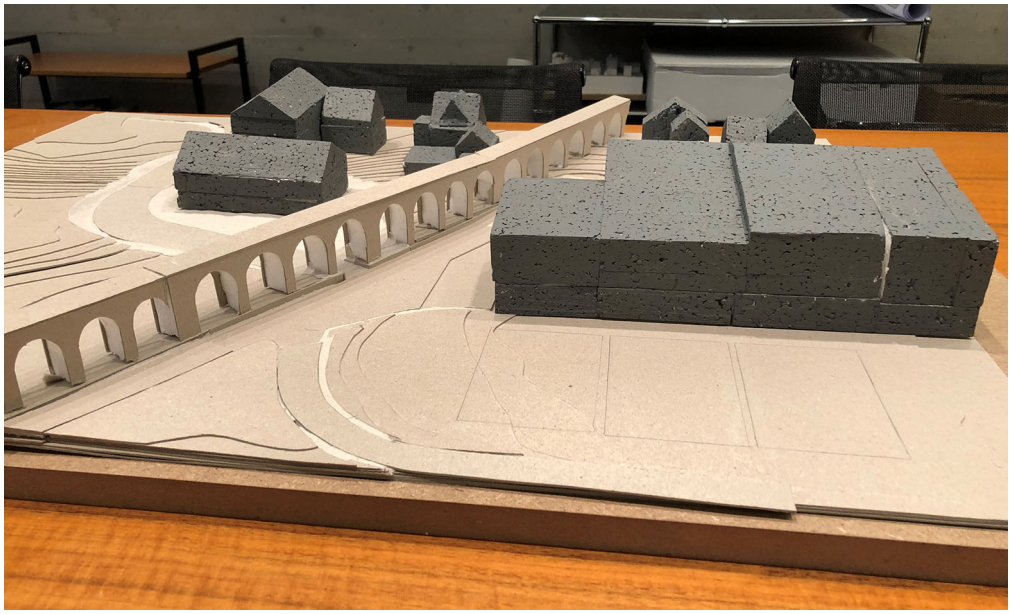
Lukas Imhof Architektur GmbH

Bei diesem Bebauungsvorschlag handelt es sich um ein Ensemble aus drei Baukörpern. Gegen aussen strassenbegleitend bilden die Häuser gegen Westen eine ortstypische Hofsituation mit den Nachbarsgebäuden. Die beiden südlichen Baukörper (Häuser 1 und 2) orientieren sich mit ihrer Setzung, Dachform und Dachrichtung an der historischen und ortsbildprägenden Häuserzeile entlang der Weissbadstrasse. Dabei vermittelt das westliche Haus mit seiner Höhe, Form und Körnung zwischen den unterschiedlichen Massstäben und Gebäudetypologien und das östliche Haus bildet als höchstes Haus der Reihe einen markanten Abschluss der Zeile. Das nördliche Haus 3 nimmt mit seinem eher grossen Fussabdruck Bezug auf die umliegenden Industrie- und Landwirtschaftsbauten.



Modellfoto
Ansicht Süd

Lukas Imhof
Architektur GmbH



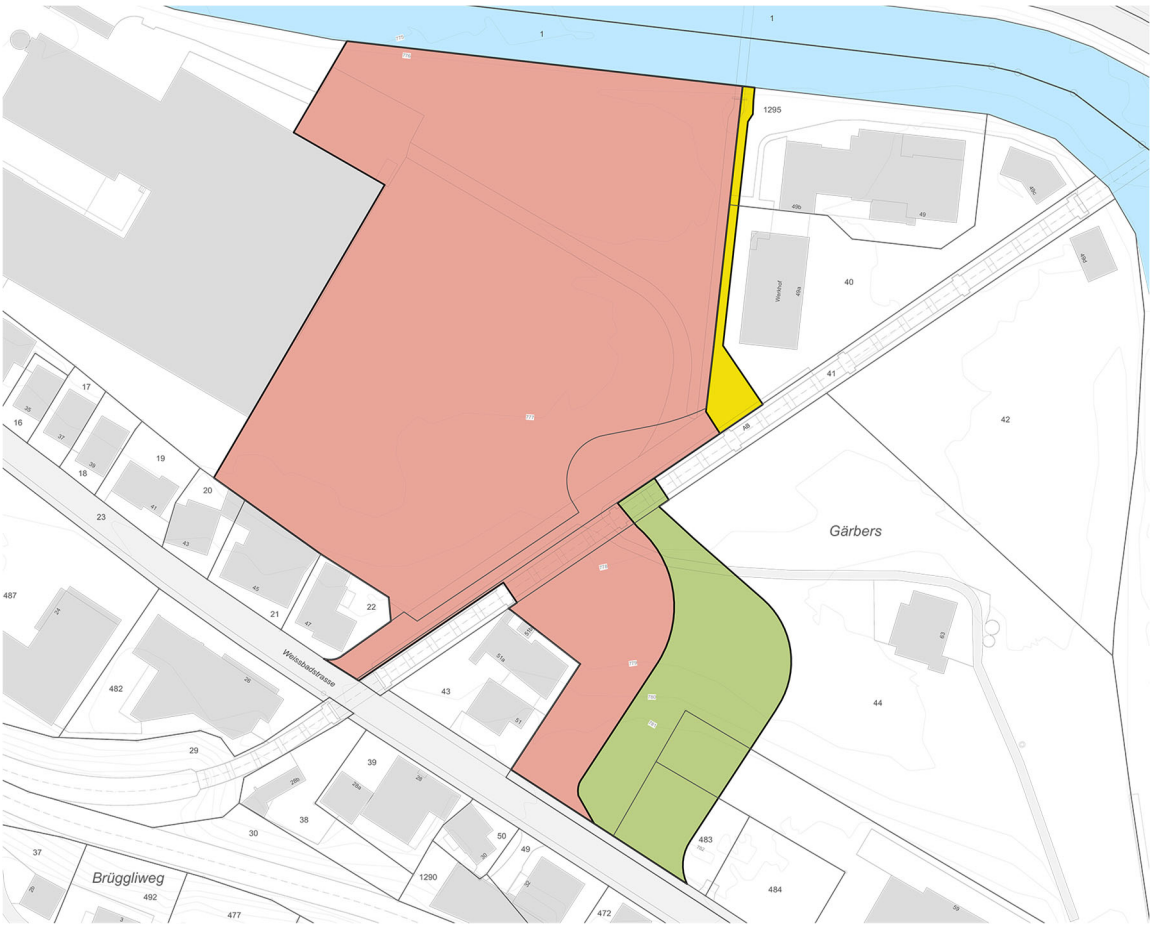
Modellfoto
Ansicht Nord

Lukas Imhof
Architektur GmbH

4 Quartierplan

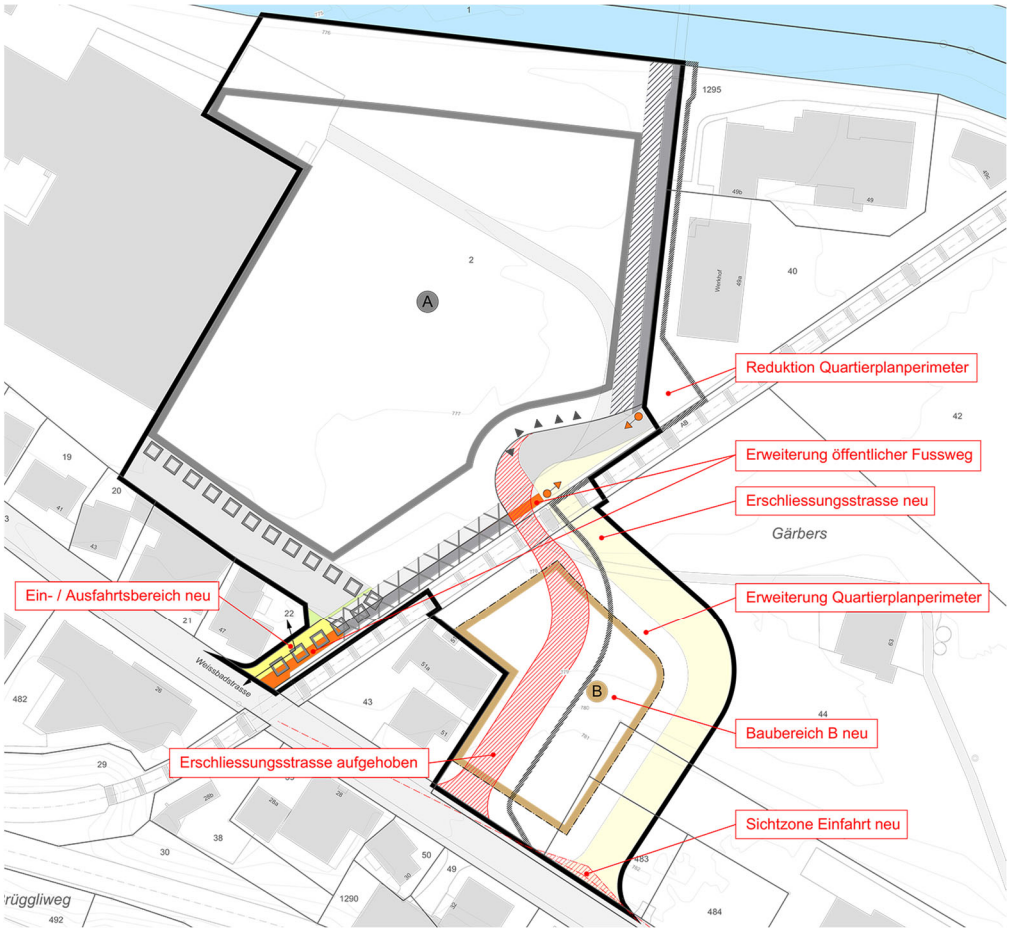
Der neue Quartierplan Brennerei I ersetzt den bestehenden Quartierplan aus dem Jahr 2005. Grundsätzlich werden im neuen Quartierplan die Festlegungen aus dem bestehenden Quartierplan übernommen und bei Bedarf punktuell angepasst. Nachfolgend werden die vorgesehenen wesentlichen Anpassungen tabellarisch aufgeführt:

Bestimmung	Änderung im Reglement	Änderung im Situationsplan
Geltungsbereich (Art. 1)	-	Der Quartierplanperimeter wird am südöstlichen Rand bis zur geplanten Erschliessungsstrasse ergänzt (grün). Am nordöstlichen Rand wird der Quartierplanperimeter reduziert (gelb). Eine allfällige Verlegung des öffentlichen Fusswegs auf das öffentliche Grundstück des Werkhofes ist nicht mehr vorgesehen.



Bestimmung	Änderung im Reglement	Änderung im Situationsplan
Verbindlichkeit (Art. 3)	Die neuen Planungsgrundlagen (Richtprojekt, Überbauungs- und Erschliessungsstudie) werden als wegleitender Bestandteil des Quartierplans aufgenommen.	-
Strassenerschliessung (Art. 4)	Die Bestimmung wird ergänzt. Beim Knoten Weissbadstrasse / neue Erschliessungsstrasse sind die Sichtweiten einzuhalten.	Die Abmessung der neuen Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungsstudie wird im Plan aufgenommen. Für den Ein- / Ausfahrtsbereich zur Parzelle Nr. 22 wird eine entsprechende Fläche festgelegt. Die notwendigen Sichtweiten sind im Plan eingezeichnet. Die freizuhaltende Sichtzone wird im Plan verbindlich festgelegt.
Parkierung (Art. 5)	Die Bestimmung wird präzisiert. Es wird auf die VSS-Normen verwiesen. Der Parkplatzbedarf ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Die erforderlichen Parkplätze sind zu verorten.	-
Fusswege (Art. 6)	Eine allfällige Verlegung des öffentlichen Fusswegs auf das öffentliche Grundstück des Werkhofes ist nicht mehr vorgesehen. Wo sich der öffentliche Fussweg mit der geplanten Erschliessungsstrasse überlagert, werden Richtungspunkte festgelegt.	Die Richtungspunkte werden im Situationsplan eingezeichnet. Die Fläche des öffentlichen Fusswegs wird zur Weissbadstrasse hin erweitert.
Grenzbereinigung	Eine Grenzbereinigung wurde nach Inkrafttreten des bestehenden Quartierplans vollzogen. Die Bestimmung wurde hinfällig und deshalb gelöscht.	Die Flächen für den vorgesehenen Landabtausch werden aus dem Quartierplan entfernt.
Entwässerung / Leitungskorridor (Art. 7)	Der ursprünglich diagonal durch das Planungsgebiet verlaufende Meteorwasserkanal wurde in der Zwischenzeit verlegt. Die Bestimmung bezüglich dessen Verlegung wurde folglich gestrichen.	Die Verortung des ursprünglichen Verlaufs des Meteorwasserkanals wurde aus dem Plan gestrichen.
Baubereiche A und B (Art. 8)	-	Mit der Verschiebung der geplanten Erschliessungstrasse und der damit verbundenen Erweiterung des Quartierplanperimeters entsteht der neue Baubereich B zwischen dem Viadukt und der Erschliessungsstrasse. Mit einer Baulinie wird der Baubereich gegenüber der Erschliessungsstrasse mit einem Abstand von 5.0 m und gegenüber der Weissbadstrasse mit einem Abstand von

Bestimmung	Änderung im Reglement	Änderung im Situationsplan
		6.0 m (gemäss Art. 17 Strassenverordnung) abgegrenzt.
Architektonische Gestaltung (Art. 9)	Die Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung werden für den neuen Baubereich B ergänzt. Im Baubereich B sind für Hauptbauten nur Schrägdächer zulässig. Im Übrigen gilt die Regelbauweise.	-
Kosten (Art. 12)	Die Kosten für die Verlegung der öffentlichen Werkleitungen aufgrund der Strassenabsenkung für die Zufahrt zum Baubereich A hat die Verursacherin (Grundeigentümerin Parzelle Nr. 2) zu tragen.	-
Verschiedenes (Art. 13)	Mit Inkrafttreten des neuen Quartierplans wird der bestehende Quartierplan aufgehoben.	-



Änderungen im Situationsplan

ERR Raumplaner AG

5 Interessenabwägung

Die vorliegende Planung steht in keinem ersichtlichen Widerspruch mit der übergeordneten Gesetzgebung. Die Anpassung des Quartierplans aus dem Jahr 2005 ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Appenzeller Alpenbitter AG. Damit wird die schrittweise Überbauung der grösseren zusammenhängenden Bauzonenreserve ermöglicht. Sowohl die Entwicklung der neuen Erschliessung ab der Weissbadstrasse durch das Viadukt als auch die Planung der Betriebserweiterung fand im Austausch mit den kantonalen Fachstellen statt.

6 Information und Mitwirkung

Die Öffentlichkeit sowie die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden über das Planungsvorhaben informiert und vor dem Planungsentscheid zur Mitwirkung nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes eingeladen.

7 Kantonale Vorprüfung

Der Quartierplan wird gemäss Art. 46 BauG nach der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht.

8 Rechtsverfahren

Für den Quartierplan wird das Verfahren gemäss Art. 52 BauG durchgeführt.