



Planungsbericht

6. Juni 2019

Quartierplan Hallenschwimmbad – Sitterstrasse II, Appenzell / Rüte



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|-------------------------------|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 3 |
| 1.1 | Sachverhalt | 3 |
| 2 | Analyse | 4 |
| 2.1 | Planungsrechtliche Grundlagen | 4 |
| 2.2 | Richtprojekt | 8 |
| 3 | Erläuterungen | 10 |
| 3.1 | Allgemeines | 10 |
| 3.2 | Erschliessung | 10 |
| 3.3 | Bebauung | 11 |
| 3.4 | Umgebung | 13 |
| 3.5 | Umwelt und Schlussbestimmung | 14 |
| 4 | Bewilligung | 17 |
| 4.1 | Vorprüfung | 17 |
| 5 | Nachweise | 19 |
| 5.1 | Siedlung | 19 |
| 5.2 | Natur und Landschaft | 19 |
| 5.3 | Siedlung und Verkehr | 20 |
| 5.4 | Wasser und Boden | 21 |
| | Anhang | 22 |
| A1 | Checkliste Nachweise | 23 |
| | Impressum | 24 |

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das Hallenschwimmbad an der Sitterstrasse in Appenzell wurde 1971 in Betrieb genommen. Im Jahre 2014 musste der Betrieb aus sicherheitstechnischen Gründen eingestellt werden.

Wie für fast alle vergleichbaren Bäder aus dieser Zeit besteht ein akuter Sanierungsbedarf. Die Überprüfung der Bausubstanz sowie der Bäder- und Energietechnik hat gezeigt, dass ein Ersatzneubau gegenüber einer Sanierung zweckmässiger ist. Deshalb führte die Hallenschwimmbad Appenzell AG im Jahre 2012 / 2013 einen Studienauftrag für einen Ersatzneubau durch. Die Anträge zur finanziellen Unterstützung wurden an der Landsgemeinde 2015, mit dem Hinweis, das Bad sei auf das Notwendige zu reduzieren, zurückgewiesen. Um die Planungskosten auf einem vertretbaren Niveau zu halten, hat sich das Stimmvolk zudem für ein Hallenbad mit Basisangebot sowie einem zusätzlichen Saunaangebot ausgesprochen (Kredit von CHF 20 Mio.)

Mittels selektivem Projektwettbewerb wurde das neue Projekt ausgewählt. Durchgesetzt hat sich das Projekt „Equilibre“ von Peter Moor Architekten aus Zürich. Dieses lässt sich jedoch nicht in der Regelbauweise realisieren und soll nun mittels eines Quartierplanes ermöglicht werden.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Dorfkerns von Appenzell an der Sitter und grenzt an die Entlastungsstrasse im Norden sowie die Sitterstrasse im Osten. Es umfasst den heutigen Bau des Hallenschwimmbads und die dazugehörige Parkierungsanlage.

Abb. 1 Ausschnitt Orthofoto, geportal.ch
(10. Dezember 2013)



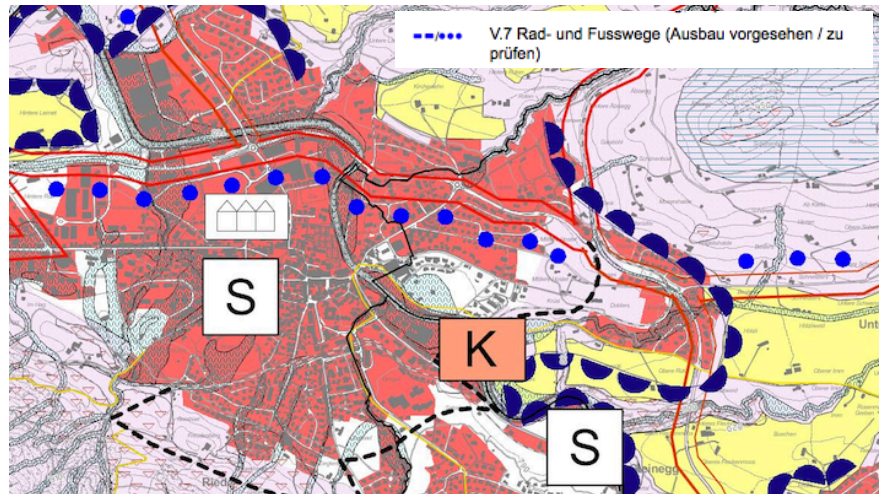
2 Analyse

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Abb. 2 Ausschnitt kantonaler Richtplan, geoportal.ch (10. Dezember 2013)

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan sind im Bereich der Entlastungsstrasse Massnahmen für den Radverkehr zu prüfen. Das Planungsgebiet wird davon nicht direkt tangiert. Daraus ergibt sich jedoch die Konsequenz, dass auch künftig eine Radwegverbindung sichergestellt werden wird und das Hallenbad mit dem Velo bestens erreichbar bleibt.









2.1.2 Zonenordnung

Das Planungsgebiet ist vorwiegend der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugeordnet. Entlang der Sitter ist der Uferbereich bis zum Wanderweg resp. der Parkierungsanlage der Freihaltezone F zugeordnet.

Entlang der Sitter ist ein Teil des Ufers mit der Gefahrenzone mittlerer Gefährdung überlagert. Weiter sind grosse Teile des Grundstücks mit der Gefahrenzone geringer Gefährdung überlagert.

Das Planungsgebiet grenzt südlich und östlich an die Ortsbildschutzzone OS-I.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Nutzung,
geoportal.ch (August 2012)



-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
-  Freihaltezone F
-  Gefahrenzone GZ: geringer Gefährdung
-  Gefahrenzone GZ: mittlerer Gefährdung
-  Gefahrenzone GZ: hoher Gefährdung
-  Ortsbildschutzzone integral OS-I

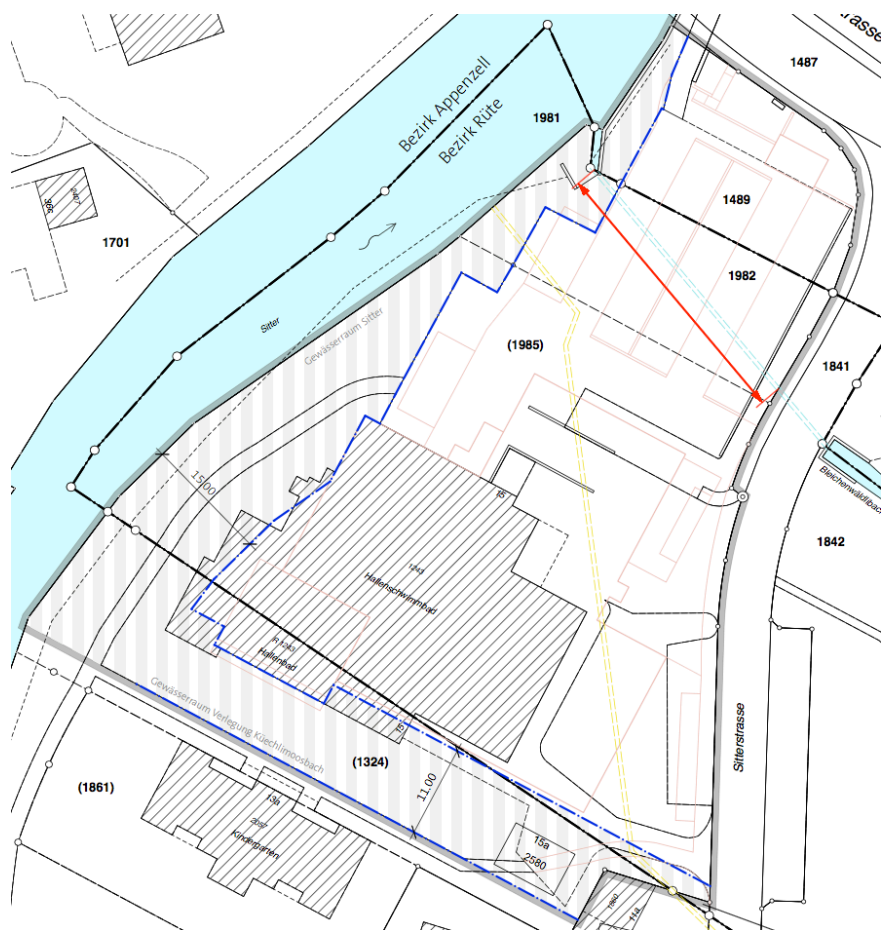


2.1.3 Gewässerraumlinienplan Hallenschwimmbad

Der Gewässerraumlinienplan regelt die Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber Fließgewässern nach Gewässerschutzgesetzgebung (GschG). Die Festlegung der Gewässerraumlinien erfolgt in einem separaten Verfahren parallel zum Quartierplanverfahren. Die entsprechenden Abstände zum Kuechli- moosbach sowie zur Sitter sind einzuhalten. Beim eingedolten Bleichenwädli- bach wurde auf die Festlegung von Gewässerraumlinien verzichtet.

Abb. 4 Ausschnitt Gewässerraumlinienplan Hal-
lenschwimmbad (6. Juni 2019)

-  Gewässerraumlinie
-  Verzicht Gewässerraumlinie



2.1.4 Sondernutzungsplanung

Für die Entlastungsstrasse besteht ein Baulinienplan vom 25. Mai 1993. Die im Planungsgebiet definierten Abstände gegenüber der Entlastungs- und der Sitterstrasse als auch derjenige gegenüber der Sitter sind nach wie vor zweckmässig.

Abb. 5 Ausschnitt Baulinienplan Entlastungsstrasse



2.1.5 Fuss- und Wanderwege

Entlang der Sitter führt ein kantonaler Wanderweg durch das Planungsgebiet. Die Fusswegverbindung ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens sicherzustellen.

Abb. 6 Ausschnitt Fuss- und Wanderwegplan, geoportal.ch (10.12.2013)

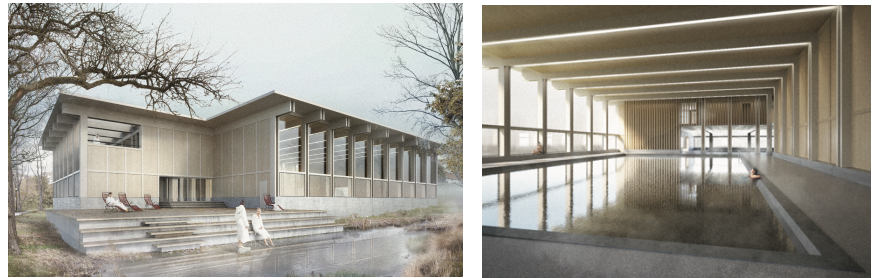


2.2 Richtprojekt

2.2.1 Allgemeines

Das im selektiven Projektwettbewerb als Sieger gekürte Neubauprojekt von Peter Moor Architekten GmbH, Zürich, dient als Basis für den Quartierplan. Das Projekt ist in jeder Hinsicht bemerkenswert. Es findet in praktisch allen Problemstellungen Lösungen die passen und gefallen. Das Projekt sucht nicht das Spektakel, sondern die Sinnlichkeit einer Bäderwelt: Licht, Luft, Landschaft, Natürlichkeit. Diese Grundhaltung durchdringt das Konzept in jedem Massstab von der geschickten ortsbaulichen Setzung bis zur feinen Materialisierung (vgl. auch Schlussbericht zum Projektwettbewerb Neubau Hallenbad Appenzell).

Abb. 7 Visualisierungen
links: Aussenbereich Terrasse
rechts: Innenansicht Hallenbad



2.2.2 Architektonische Gestaltung und ortsbauliche Einfügung

Das neue Bad in Appenzell bietet eine grosse Chance für die ganze Region. Es knüpft an die Appenzeller Badetraditionen an und nimmt durch seine Lage und seine Grösse eine Hauptrolle unter den lokalen Bädern ein. Sein Erfolg fusst auf den traditionellen kleineren Heilbädern und zugleich interagiert es auch wieder mit diesen und tritt mit seinem modernen Holzbau werbewirksam für eine neue Bäderkultur auf. Als Haupthaus verleiht es etwas Majestätisches und versprüht zugleich filigrane Leichtigkeit und Eleganz. Reminiszenzen an die ortstypischen, kassetierten Fassaden schaffen den Bezug zum Ort und eine neue Interpretation von architektonischen Charakteristika. Das neue Bad in Appenzell sucht das Gleichgewicht zwischen stolz und einfach, zwischen Tradition und Moderne, zwischen Vergangenheit und Zukunft – Equilibre.

Ganz im Sinne dieses Gleichgewichtes steht auch die städtebauliche Form: Wie ein Puzzlestück fügt sich die neue Volumetrie zwischen den benachbarten Bauten in die heutige Situation ein. Seine windradartige Form sucht den Dialog, füllt die Lücke auf und fungiert als Gelenk zwischen den grossmassstäblichen Bauten entlang der Hauptstrasse. Dank der Gliederung entsteht eine massstäblich verträgliche Situation; überdies bieten die drei bzw. vier in sich verschmol-

zenen Körper eine ideale Figur für die räumliche Aggregation. Ein massiver Sockel bildet eine solide Basis für den 2-geschossigen Holzbau. Vertikal betonte aussenliegende Tragstrukturelemente betonen das Emporstrebende. Ein weit ausladendes Flachdach bildet wie ein Kapitell den klassischen Abschluss. Das neue Bad steht ähnlich dem bestehenden Volumen nahe zum Dorfkern und zur Sitter. Es profitiert teilweise von den bereits vorhandenen Fluchten und baut auf der bestehenden Situation auf.

2.2.3 Umgebungsgestaltung

Das Areal ist geprägt von der leichten Hanglage zur Sitter hin. Die Absicht besteht darin, sowohl den Parkplatz als auch die Bereiche um das Gebäude als parkartige Anlage erlebbar zu machen. Der Parkplatz wird um 90° gedreht, leicht terrassiert, sickerfähig chaussiert und unregelmässig mit schattenspendenden Bäumen bestückt. Er enthält Partien von Kiesrasen, so dass die Fläche in den Randzonen eine weiche Begrenzung erhält. Das Gebäude macht mit seiner Sockellinie die leichte Hangneigung lesbar und kontrastiert mit dieser. Die Grundrissfigur mit ihren Flügeln reguliert die Aussenbereiche, welche auf logische Art einen Zugangsvorplatz und einen rückwärtigen Sitzplatz kreieren; der dritte Einzug wird für den Personalhintereingang genutzt. Die auf diese Weise leicht akzentuierten Aussenraumnischen vermitteln ideal zwischen Innenraum und Aussenraum. So erlaubt die Vorzone zur Sitterstrasse einen gediegenen ebenerdigen Zugang, akzentuiert durch eine objekthafte Baumgruppe. Der Kuechlimoosbach wird gleich bei Parzelleneintritt umgeleitet und fliesst in natürlicher Form vor der Südfassade in die Sitter. Er wird im Bereich des rückwärtigen Sitzplatzes erlebbar gemacht und dient in einfacher Form als Kneipp-Becken mit rundem Flusskies. Der südliche Parzellenrand entlang dem Fussweg wird mit halbhohen Stauden und Gehölzen als leichtem Sichtschutz heckenartig bepflanzt. Der Bleichenwäldlibach wird belassen, wie er ist. Abgesehen von einer kleineren Verlegung aufgrund der Neuordnung des Parkplatzes bleibt auch der Fussweg entlang der Sitter so bestehend wie bisher.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Karteneinträge

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

3.1.2 Geltungsbereich

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

Das Richtprojekt in der Beilage soll zur Beurteilung des konkreten Projekts (Baubewilligungsverfahren) wegleitend gelten.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Fläche für Ausbau Trottoir

Das Trottoir führt heute bis zur Einfahrt der Parkierungsanlage. Die Parkierung und sowohl die interne als auch fussläufige Erschliessung werden neu organisiert. Eine Verlängerung des Trottoirs wird daher notwendig. Die Kosten sind von der Grundeigentümerin, d.h. vom Kanton Appenzell Innerrhoden zu tragen.

3.2.2 Haupteingang

Der Vorplatz beim Haupteingang ist gemäss Art. 69 BauG behindertenfreundlich auszugestalten. Der Personumschlag soll ermöglicht werden, um Personen mit Handicap möglichst nahe beim Eingang ausladen resp. einladen zu können.

3.2.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Parkierung wird kompakt mit einer Fahrgasse und seitlich angeordneten Autoabstellplätzen organisiert. Gemäss SN VSS 640 281 sind rund 20 Autoabstellplätze notwendig (vgl. 5.3.2).

Die 13 bestehenden Autoabstellplätze vis-à-vis der Sitterstrasse können mitbenutzt werden. Mit Blick auf die heute bestehenden Abstellplätze erscheinen 30 Autoabstellplätze als hinreichend. Die Autoabstellplätze sind in der bezeichneten Fläche möglich (vgl. Beilagepläne). Die Mitbenutzung der ausserhalb des Perimeters liegenden Abstellplätze zugunsten des Hallenbads ist im Baubewilligungsverfahren zu sichern. Nach Norm SIA 500 werden 2 behindertengerechte Abstellplätze verlangt. Diese können auch ausserhalb des Perimeters und somit näher beim Haupteingang nachgewiesen werden. Die Dimensionierungsanforderungen zu behindertengerechten Abstellplätzen

richten sich ebenfalls nach der Norm SIA 500. Die Zu- und Wegfahrt wird über einen bereits bestehenden Anschluss an die Sitterstrasse sichergestellt.

3.2.4 Veloabstellplätze

Von den Betreibern werden rund 40 Abstellplätze nachgefragt. Nach den Richtwerten gemäss SN VSS 640 065 genügt diese Anzahl Abstellplätze für die Grösse des Hallenschwimmbads (vgl. 5.3.2).

3.2.5 Öffentlich zugängliche Wege

Der bestehende Wanderweg wird durch das Neubauprojekt tangiert. Im südlichen Bereich soll der bestehende Uferweg bestehen bleiben. Eine Anpassung des Wanderwegs ist im Bereich der heute bestehenden Parkierungsanlage nötig. Sofern möglich ist der Wanderweg ohne Beanspruchung der Parkierungsfläche zu führen. Dadurch sollen Konflikte mit Personenwagen minimiert werden. Der neue Wegabschnitt wird teilweise in der Freihaltezone F zu liegen kommen. Der Fussweg ist gemäss Art. 33 BauG zonenkonform. Es ist daher keine Zonenänderung notwendig.

Der bestehende Kindergarten- und Wanderwegzugang wird aufgrund des Neubauprojekts verändert (vgl. Beilagepläne) und neu ans Trottoir sowie das Hallenschwimmbad angebunden. Die entsprechenden Verbindungen werden gesichert.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Allgemeines

Für den Ersatzneubau Hallenschwimmbad sowie für die dazugehörige Terrasse werden Baubereiche ausgeschieden. Klein- und Kleinstbauten bleiben auch ausserhalb dieser Baubereiche zulässig. Die Baubereiche gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor.

Baubereich Schwimmbad

Allgemeines

Der Baubereich legt folgendes fest:

- Lage respektive die abweichenden Abstände des Ersatzneubaus Hallenschwimmbad zur Strasse und den Grundstücksgrenzen
- maximale horizontale Ausdehnung
- vorspringende Gebäudeteile / Anbauten

Horizontale Ausdehnung und Lage

Als Basis für die Lage und die horizontale Ausdehnung gelten die Gebäudeflächen gemäss Richtprojekt in der Beilage. Es wird grundsätzlich 50 cm Spielraum pro Gebäudeseite eingeräumt. Entlang der Sitterstrasse und der Sitter ist dies aufgrund der zu wahrenen Abstände (Strassen- und Gewässerabstand) nur teilweise möglich.

Vertikale Ausdehnung

Die vertikale Ausdehnung wird im Quartierplan nicht geregelt, somit gilt die Regelbauweise. Die maximal zu erwartende Fassaden- respektive Gesamthöhe gemäss Richtprojekt beträgt ungefähr 11.00 m.

Vorspringende Gebäudeteile

Zugunsten eines einfachen und klaren Gebäudevolumens sind nur Vorsprünge zum Schutz der Fassade (Dachvorsprünge) zulässig.

Baubereich Aussenterrasse

Der Baubereich legt folgendes fest:

- maximale horizontale Ausdehnung der als Anlage geltenden Terrasse

Damit der Kuechlimoosbach (vgl. 3.5.1) gemäss Richtprojekt als eine Art Kneippbecken fungieren kann, ist der direkte Zugang zum Gewässer zu gewährleisten – beispielsweise mit Sitzstufen.

3.3.2 Klein- und Kleinstbauten

Klein- und Kleinstbauten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn sie mit den übergeordneten Interessen korrelieren (GschG, WBauG, ...). Entlang der Entlastungsstrasse und im Einmündungsbereich der Sitterstrasse gelten zudem grössere Abstände (vgl.2.1.4) als sie gemäss Regelbauweise zulässig sind. Die Transformatorenstation wird eigenständig in einem separaten Verfahren behandelt (vgl. 3.5.2).

3.3.3 Architektonische Gestaltung

Es ist wichtig, dass Klein- und Kleinstbauten (z. B. Unterstände für leichte Zweiräder) die Erscheinung des Ersatzneubaus nicht stören und entsprechend gestaltet werden. Bezüglich der vorzüglichen Gestaltung des Ersatzneubaus hinsichtlich der architektonischen Ausbildung gilt das Richtprojekt als verbindlich.

Damit Dachaufbauten jeglicher Art, auch Solaranlagen, den Ausdruck des Neubaus nicht beeinträchtigen, sind sie entsprechend vom Dachrand zurückzusetzen.

Das Richtprojekt ist auch betreffend Orts- und Strassenbild von Bedeutung. Entsprechend wird eine Bauberatung nach Art. 65, Abs. 7 BauG verlangt.

3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche soll dort, wo es die Privatsphäre erlaubt, möglichst einsehbar und als öffentlicher Vorbereich des neuen Hallenschwimmbads wahrgenommen werden. Gleichzeitig ist die Umgebung auch im Zusammenhang mit der Ver- und Offenlegung des Kuechlimoosbachs naturnah und mit standortgerechten sowie nicht invasiven Pflanzen zu gestalten. Insgesamt ist für die Wahrnehmung des Gebäudes eine starke Begrünung der Umgebung wichtig.

3.4.2 Bereich Hecke

Mit einer durchgehenden Hecke soll die Privatsphäre der Schwimmbadbesucher geschützt werden. Sie trennt die öffentlich zugänglichen Fusswege vom Aussenbereich des Schwimmbads. Eine Hecke ist zudem Lebensraum für die unterschiedlichsten Tier- und Pflanzenarten und deshalb ökologisch wertvoll zu gestalten.

Mithilfe eines Zauns kann der nur den Besuchern des Hallenbads zugängliche Bereich auch physisch von der öffentlich zugänglichen Umgebung abgetrennt werden.

3.5 Umwelt und Schlussbestimmung

3.5.1 Offenlegung Küechlimoosbach

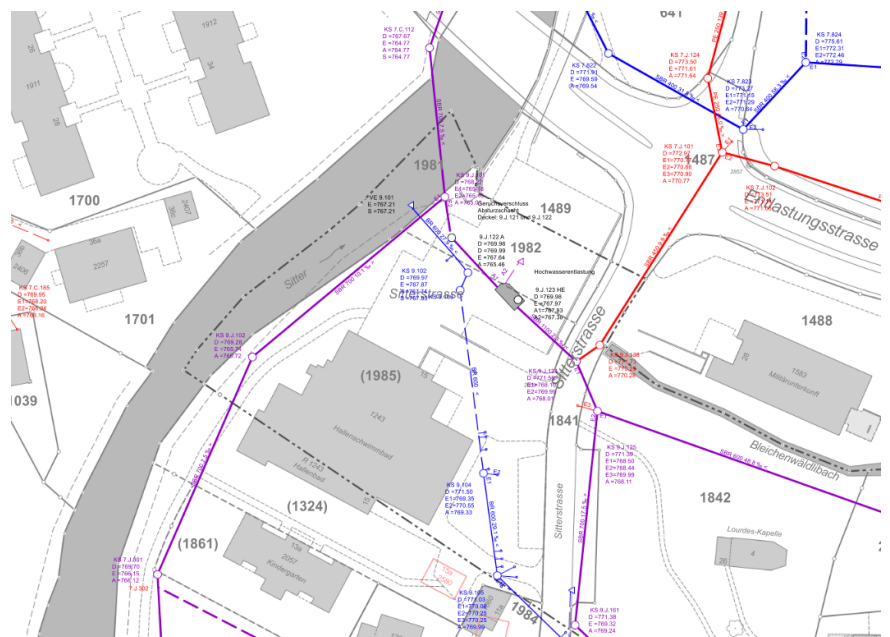
Der jetzige Verlauf des eingedolten Küechlimoosbachs steht im Konflikt mit dem Neubau des Hallenschwimmbads. Eine Ausdolung mit Beibehaltung des heutigen Verlaufs würde eine Neubebauung verunmöglichen. Um diesen Konflikt zu lösen, ist der Küechlimoosbach zu verlegen und südlich des Neubaus und der Aussenterrasse entlang zu führen sowie als Renaturierungs-massnahme gleichzeitig offenzulegen und als vielfältiger Lebensraum zu gestalten.

3.5.2 Werkleitungen

Zur Entlastung des Meteorwasserleitungssystems ist das anfallende Meteorwasser zu retendieren.

Im Planungsgebiet verlaufen verschiedene Meteor- und Mischwasserkanäle, die das Neubauprojekt möglicherweise beeinträchtigen. Im Umgang mit den Abwasserleitungen sind verschiedene Lösungen technisch machbar – Verlegung oder Erhalt der Leitung. Eine geeignete Lösung soll im Rahmen der Detailprojektierung eruiert werden. Die Kosten zur Verlegung oder zum Schutz von Werkleitungen sind durch den Verursacher zu tragen.

Abb. 8 Ausschnitt Abwasser Werkplan, geoport.al.ch (22. Mai 2019)



Im Untergeschoss des bestehenden Hallenschwimmbades besteht eine Transformatorstation, ab welcher die Energie- und Wasserversorgung Appenzell die umliegenden Gebäude mit elektrischer Energie versorgt. Noch bevor das bestehende Hallenschwimmbad abgebrochen werden kann, muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung eine neue Transformatorstation erstellt werden. Aufgrund der getroffenen Vorabklärungen mit dem Bau- und Umweltschutzdepartement und der Fachkommission Heimatschutz soll die neue Transformatorstation in die Böschung zwischen der Entlastungsstrasse und dem bestehenden Parkplatz auf dem Grundstück Parzelle Nr. 1489, Bezirk Appenzell erstellt werden. Für die neue Transformatorstation wird unabhängig von der Quartierplanung beim eidgenössischen Starkstrominspektorat ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Im Quartierplan ist der Standort der neuen Transformatorstation deshalb als Hinweis verortet.

3.5.3 Eindolungen

Durch den Perimeter fliessen zwei eingedolte Bäche – der Kuechlimoos- sowie der Bleichenwäldlibach. Die Bäche liegen relativ tief – über 2 m unter dem bestehenden Terrain (vgl. Abb. 9). Aufgrund der Offenlegung des Kuechlimoosbachs (vgl. 3.5.1) wird nur der Bleichenwäldlibach eingedolt bleiben. Aus folgenden Gründen: Eine Ausdolung des Bleichenwäldlibachs hätte steile Bachborde zur Folge und würde die der Bestandesgarantie unterstellte Parkierungsanlage in diesem Gebiet beeinträchtigen. Ein natürliches Bachbett, welches eine gewisse Dynamik des Bachlaufes und ökologisch wertvolle Uferbereiche ermöglicht, würde kaum möglich sein. Zudem führt die Umgestaltung der Parkierungsanlage nicht zu einer Verschlechterung des Zugangs zum eingedolten Gewässer. Im Gegenteil: Die Qualität wird durch die Umgebungsgestaltung deutlich erhöht. Die Ausdolung des Bleichenwäldlibaches wird deshalb als unverhältnismässig und zurzeit nicht umsetzbar eingestuft.

Die Nutzung des Areals steht zudem im öffentlichen Interesse. Der Unterhalt der Eindolungen muss zweckmässig sichergestellt werden können.

Abb. 9 Einlauf Eindolung Bleichenwäldlibach
(von Sitterstrasse in Richtung Militärunterkunft fotografiert)



3.5.4 Hochwasserschutz

Objektschutzmassnahmen sollen im Rahmen der weiteren Projektierung zusammen mit dem Landesbauamt erarbeitet werden. Wichtige Themen sind:

- Schutz vor Flüssigkeiten, welche das Gewässer und die Umgebung in kleinen Mengen verunreinigen können
- zweckmässiger Schutz der publikumsintensiven Flächen

Eine Lösung ist beispielsweise die «sensiblen» Räume oberhalb eines definierten Hochwasserstandes anzuordnen.

3.5.5 Planungskosten

Durch die vorliegende Quartierplanung werden für die Baurechtnehmerin wesentliche Vorteile geschaffen. Die Planungskosten sind daher, gestützt auf Art. 62 BauG, von der Grundeigentümerin zu tragen.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Der Quartierplan ist am 15. März 2019 der Stadeskommission zur Vorprüfung eingereicht worden. Mit dem Schreiben vom 16. April 2019 sind die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet worden. Mit den Resultaten wurde wie folgt umgegangen:

Plan

- Verortung der in separatem Verfahren behandelten Trafostation als Hinweis;
- Anpassung des Baubereichs Schwimmbad zur Sicherstellung der Erschliessung mittels Hublift und Treppen;
- Anpassung der Festlegung betreffend Lage des öffentlich zugänglichen Fusswegs;
- Verzicht auf vom Gewässerraumlinienplan abweichende Regelungen

Reglement

- Präzisierung betreffend Zuständigkeiten für die Verlängerung des Trottoirs;
- Korrektur der Mindestanzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Anpassung der Festlegung betreffend den öffentlich zugänglichen Wanderweg;
- Präzisierung der Festlegungen betreffend den Baubereich Schwimmbad in Bezug auf die zulässigen Ausnahmen und den Abständen zum Gewässer;
- Verzicht auf konkrete Festlegungen betreffend die Aussenluftfassung und die Transformatorenstation;
- Präzisierung in Bezug auf die Zulässigkeit von Klein- und Kleinstbauten;
- Präzisierung des Richtprojekts in Bezug auf die architektonische Gestaltung inkl. Einpassung der Dachaufbauten und Solaranlagen;
- Präzisierung betreffend die zulässigen Pflanzenarten;
- Verzicht auf Festlegungen im Zusammenhang mit Gewässern – Festlegungen im Rahmen der Erarbeitung des Gewässerraumlinienplans;
- Festlegung der Bestimmungen zur Verlegung des Kuechlimoosbachs

Bericht

- Anpassung der Erläuterungen gemäss den überarbeiteten Festlegungen im Plan sowie im Reglement

4.2 Anstösserinformation

Die Feuerschaukommission hat zusammen mit dem Bau- und Umweltdepartement am 16. April 2019 die an das Planungsgebiet anstossenden Grundeigentümer über das Richtprojekt und den Quartierplan informiert. Soweit einzelne Einwände für den Quartierplan nicht relevant sind, sollen diese im Rahmen der Detailplanung, bzw. im Baubewilligungsverfahren behandelt werden.

5 Nachweise

5.1 Siedlung

Tab. 1 Gegenüberstellung Regelbauweise –
Quartierplan

| | Regelbauweise Oe | Quartierplan |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|
| Strassenabstand [m] | Bauten/Anlagen Sitterstrasse: 5.00 | Hallenschwimmbad zur Sitterstrasse: > 3.50 |
| Vorspringende Gebäudeteile [m] | 2.0 | 2.5 |

5.1.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Bauvorhabens soll von der Regelbauweise der zugewiesenen Zone namentlich in nachfolgenden Punkten abgewichen werden.

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

5.1.2 Architektonische Qualität

Das Richtprojekt wurde im Rahmen eines Varianzverfahrens unter anderem aufgrund qualitativer Kriterien zur Architektur entwickelt und ausgewählt. Es handelt sich um eine Architektur, welche dem öffentlichen Charakter entspricht und sich in die bauliche Umgebung einfügt.

5.1.3 Energie

Schwimmbäder haben einen hohen Energieverbrauch. Das Energiegesetz legt für solche Anlagen zweckmässige Anforderungen fest, die einen nachhaltigen Energiehaushalt solcher Anlagen ermöglichen. Diese Anforderungen werden anhand des erforderlichen Energienachweises überprüft.

5.2 Natur und Landschaft

5.2.1 Einordnung in die Landschaft oder das Quartier

Der Quartierplan ermöglicht eine qualitätsvolle und dem heutigen Siedlungskontext angepasste Bebauung am Rand der Innenstadt, angrenzend an die Sitter. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Entlastungsstrasse und dem Quartierplanareal wird mit dem Quartierplan eine unscheinbare Einpassung der Bebauung in die naturnahe und mit zahlreichen Fliessgewässern gesäumte Umgebung ermöglicht.

5.3 Siedlung und Verkehr

5.2.2 Förderung Natur im Siedlungsraum

Es werden grosse Flächen für die Begrünung festgelegt. Zudem wird die Begrünung mit standortgerechten und nicht invasiven Pflanzen gefordert. Auch die Offenlegung die ökologisch wertvolle Gestaltung des Kuechlimoosbachs leistet einen grossen Beitrag zur Siedlungsökologie.

5.2.3 Freihaltung von Bach- und Flussufern

Es besteht kein Widerspruch zu den Festlegungen des Gewässerraumlinienplans. Der Schutz sowie der Unterhalt der Gewässer sind somit jederzeit gewährleistet.

5.3.1 Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Im Quartierplan wird eine zweckmässige Durchwegung des Planungsgebiets verlangt. Zudem wird die Fortführung des bestehenden Wanderweges und die Erschliessung des Kindergartens gesichert.

5.3.2 Parkierung und Erschliessung

Autoabstellplätze

Nach SN VSS 640 281 wären für den Ersatzneubau 0.2 Abstellplätze pro Garderobenplatz zu erstellen. Das ergäbe:

Tab. 2 Berechnung Autoabstellplätze

| | |
|---|-----------|
| Garderobenplätze gemäss Richtprojekt | 110 |
| Autoabstellplätze ohne Abzüge | 22 |
| Abzüge nach Standorttyp D | 10 - 30 % |
| Total Autoabstellplätze | 15 - 20 |

Veloabstellplätze

Gemäss SN VSS 640 065 gelten folgende Richtwerte:

- 0.2 Abstellplätze pro Arbeitsplatz
- 3 bis 5 Abstellplätze pro 10 gleichzeitige Besucher

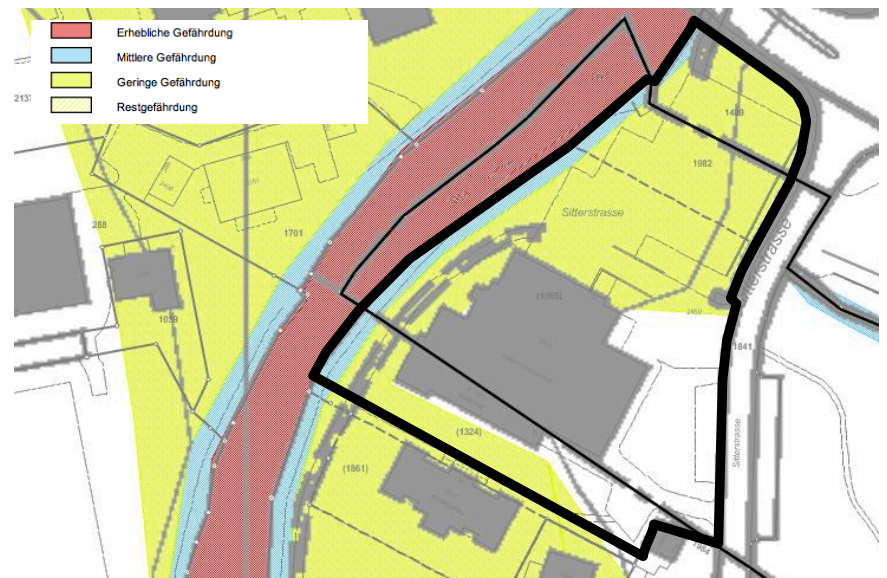
Im Richtprojekt werden rund 40 Veloabstellplätze vorgesehen. Wird von rund fünf Arbeitsplätzen ausgegangen, stehen für gleichzeitige Besucher 39 Abstellplätze zur Verfügung. Das heisst, dass die festgelegte Anzahl Abstellplätze für rund 78 bis 130 sich gleichzeitig im Hallenschwimmbad befindende Besucher ausreicht.

5.4 Wasser und Boden

5.4.1 Naturgefahren

In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (Hochwasser) werden keine Bauten zugelassen. Der heutige Ersatzneubau Hallenschwimmbad ist lediglich von einer geringen Gefährdung betroffen. Mit Objektschutzmassnahmen, welche aufgrund der Bauberatung im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, kann das Schadenpotenzial zweckmässig reduziert werden.

Abb. 10 Ausschnitt Gefahrenkarte, geoportal.ch
(August 2012)



Anhang

Feuerschaugemeinde Appenzell
Quartierplan Hallenschwimmbad – Sitterstrasse II,
Appenzell / Rüte

Planungsbericht

A1 Checkliste Nachweise

A1 Checkliste Nachweise

Die nachfolgende Tabelle dient der Übersicht der für die vorliegende Planung notwendigen Nachweise. Hiermit soll dem kantonalen Bau- und Umweltdepartement Rechenschaft über die Auseinandersetzung mit raumrelevanten Themen abgelegt werden.

| Siedlung | nicht relevant | relevant |
|---|-----------------------|-----------------|
| – Abweichungen gegenüber der Regelbauweise | | 5.1.1 |
| – architektonische Qualität | | 5.1.2 |
| – Haushälterische Bodennutzung | x | |
| – Lärmschutz | x | |
| – Luftverschmutzung und Gerüche | x | |
| – Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS) | x | |
| – Notwendigkeit einer Richtplananpassung | x | |
| – Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler | x | |
| – Energie | | 5.1.3 |
| – Etappierung | x | |
| – Störfallvorsorge | x | |
| Infrastruktur und Wirtschaft | nicht relevant | relevant |
| – Nutzungszuordnung | x | |
| – Kosten / Erträge | x | |
| Natur und Landschaft | nicht relevant | relevant |
| – Einordnung in die Landschaft oder das Quartier | | 5.2.1 |
| – Förderung Natur im Siedlungsraum | | 5.2.2 |
| – Freihaltung von Bach- und Flussumfern | | 5.2.3 |
| Siedlung und Verkehr | nicht relevant | relevant |
| – Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr | x | |
| – Kapazitätsreserven Strassennetz | x | |
| – Industriegleisanschlüsse | x | |
| – Voraussetzungen für den Langsamverkehr | | 5.3.1 |
| – Parkierung und Erschliessung | | 5.3.2 |
| Wasser und Boden | nicht relevant | relevant |
| – Naturgefahren | | 5.4.1 |
| – Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP) | x | |
| – Belastete Standorte | x | |

Impressum

Feuerschaugemeinde Appenzell
Quartierplan Hallenschwimmbad – Sitterstrasse II,
Appenzell / Rüte

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

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

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

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

Fachbearbeitung

Silvan Oberholzer

BSc FHO in Raumplanung

474/055/430/Intern/03/PB_A_190605.docx