Feuerschaugemeinde Appenzell

Bezirk Rüte
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 20. September 2017
Projekt Nr. 2017.294

Planungsbericht

Quartierplan „Kreuzhof", Appenzell

Hersche Ingenieure AG 9050 Appenzell · 9056 Gais · 9413 Oberegg

1	**Ausgangslage und Ziele**	**3**
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	4
2	**Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**5**
2.1	Übersicht	5
2.2	Nutzungsplan	5
3	**Richtprojekt**	**6**
4	**Erläuterungen zum Quartierplan**	**7**
4.1	Allgemeines	7
4.2	Erschliessung	8
4.2.1	Verkehrserschliessung	8
4.2.2	Parkierung	12
4.2.3	Fusswege	12
4.2.4	Ver- und Entsorgung	12
4.3	Bebauung	13
4.3.1	Baubereiche	13
4.3.2	Bauvorschriften	13
4.3.3	Architektonische Gestaltung	14
4.4	Umgebung	14
4.5	Umwelt und Übriges	15
4.5.1	Gewässerschutz	15
4.5.2	Lärm	15
4.5.3	Gewässerraum	16
4.6	Schlussbestimmungen	16
4.6.1	Etappierung	16
4.6.2	Kosten	16
5	**Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung**	**17**
6	**Verfahren**	**17**
6.1	Information und Mitwirkung	17
6.2	Vorprüfung	18
6.3	Genehmigung	18

Beilagen:

- Quartierplan / Situation 1:500
- Quartierplan / Reglement
- Richtprojekt Kreuzhof vom 20.09.2017, RELESTA AG, Herbergstrasse 11, 9524 Zuzwil mit Schatten-Diagrammen, Vergleich Quartierplan–Regelbauweise W2
- Lärmgutachten vom 08.11.2016, Leuthardt + Scherrer, Benglen
- Umgebungsgestaltung Vorprojekt vom 15. Mai 2017, Eberle Landschaftsbau und Grüntechnik AG, Herisau

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Firma Relesta AG beabsichtigt, auf der Liegenschaft „Kreuzhof“, Parzelle Nr. 1138, Bezirk Rüte 4 Mehrfamilienhäusern mit Sammelgarage und insgesamt 24 Wohnungen (3 ½ und 4 ½- Zimmer) zu realisieren (ohne Baubereich D). Ein entsprechendes Richtprojekt liegt vor. Mit der Grundeigentümerin konnte ein Kaufvertrag für den Erwerb des Grundstücks abgeschlossen werden. In die Quartierplanung soll auch das Grundstück Parzelle Nr. 2363 mit dem bestehenden Einfamilienhaus eingeschlossen werden, welches jedoch von der Relesta AG nicht erworben wird.

Um die geplante Überbauung mit gewissen Abweichungen von der Regelbauweise bau- und planungsrechtlich präzis zu regeln, erlässt die Feuerschaukommission als zuständige Planungsbehörde den vorliegenden Quartierplan.

Das Planungsgebiet „Kreuzhof“ liegt in Zentrumsnähe, im Dreieck zwischen Umfahrungsstrasse, Gaiserstrasse und Sitterstrasse (vgl. Abbildung 1). Die Distanz ins Dorfzentrum beträgt weniger als 500 m. Die fragliche Fläche ist gemäss dem am 26. Mai 2009 von der Standeskommission genehmigten Zonenplan der Feuerschaugemeinde Appenzell der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt, wobei auf der Nordostseite entlang des Bleichenwäldlibaches ein Landstreifen in der Freihaltezone liegt.

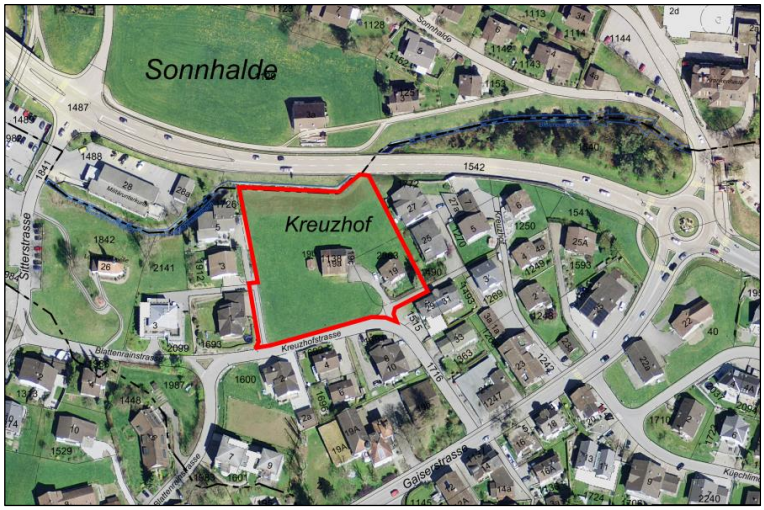
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von total 5‘470 m2 mit folgender Flächenaufteilung:

Tabelle 1: Flächenübersicht

Parzelle / Nr.	**Fläche W2** Allgemeine Umgebungsfläche + Gebäudeflächen	**Fläche W2** Private Erschliessungsfläche	**Fläche F**	**Fläche total**
1138 2363 1693	3‘972 m^2 754 m^2 -	288 m^2 96 m^2 67 m^2	293 m^2 - -	4‘553 m^2 850 m^2 67 m^2
Total	**4‘726 m^2**	**451 m^2**	**293 m^2**	**5‘470 m^2**
Anteil	86.4 %	8.2 %	5.4 %	100 %

Quelle: Amtliche Vermessung, Quartierplan

Abbildung 1: Ausschnitt Orthofoto



Quelle: www.geoportal.ch

Abbildung 2: Ansichten Planungsgebiet

Quelle: eigene Fotos, 05.05.2017

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan und dem Richtprojekt sollen folgende Ziele erreicht werden:

- eine effiziente und bodensparende Erschliessung;
- eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Baulandnutzung
- die Sicherung des Gewässerraums und die adäquate Gestaltung des Grünraums;
- die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften;
- eine nachhaltige Ver- und Entsorgung.

2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht

Tabelle 2: Planungsinstrumente/Planungsthemen

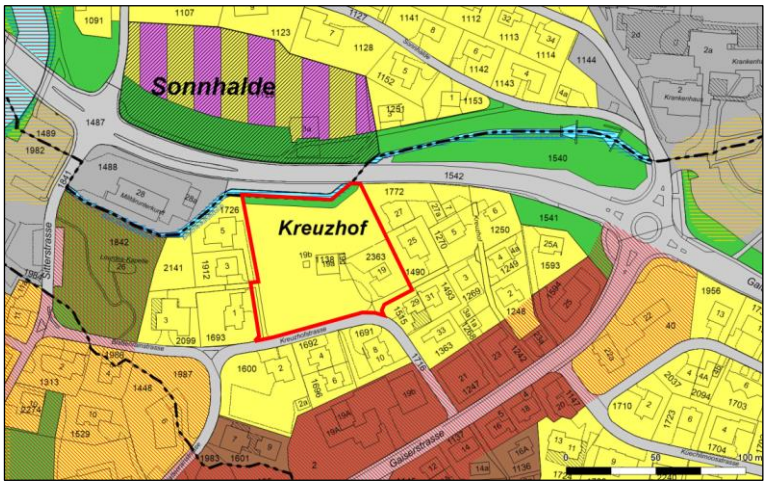
Planungsinstrument / Planungsthema	**Bemerkung**
Sachpläne und Konzepte des Bundes	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet
Nutzungsplan und Bau-ordnung	Wohnzone W2 / Freihaltezone F (siehe Kap. 2.2)
Naturgefahren	keine Gefährdung bekannt
Wald	nicht tangiert
Gewässer	Gewässerraum Bleichenwäldlibach
Altlasten	keine bekannt

Quelle: www.geoportal.ch

2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W2, bzw. Freihaltezone F (vgl. Abbildung 3). Es besteht keine Quartierplanpflicht. Ein solcher ist jedoch nötig, um an dieser zentrumnahen Lage eine genügend haushälterische Baulandausnutzung und ortsbauliche Qualität zu sichern.

Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan



Quelle: www.geoportal.ch

3 Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht neben einem auf der Parzelle Nr. 2363 ausgeschiedenen Baubereich vier Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 1138 vor (vgl. Abbildung 4). Mit dem vorgesehenen Wohnungsmix, welcher 3 ½ und 4 ½ - Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen 92 m2 und 120 m2 enthält, möchte die Bauherrschaft 24 Wohnungen im mittleren Preissegment anbieten. Ab der Kreuzhofstrasse wird eine Tiefgarage erschlossen, in welcher 43 Abstellplätze geplant sind. Entlang der Kreuzhofstrasse sind fünf Besucherparkplätze und ein Unterflur-Container vorgesehen. Die Notzufahrt für Rettungsgeräte der Feuerwehr soll über die westliche, auf den Parzellen Nr. 1138 und 1693 liegende, private Erschliessungsstichstrasse erfolgen.

Die architektonische Gestaltung der Bauten und Umgebung wurde an mehreren Besprechungen mit der Fachkommission Heimatschutz und der Feuerschaukommission erarbeitet. Mit den vorgesehenen Holzfassaden, welche mit Ornamenten dargestellt werden und der schlichten Dachgestaltung soll der appenzellischen Baukultur Rechnung getragen werden. Abweichend von der Regelbauweise sollen drei Vollgeschosse zugelassen werden, dafür wird jedoch auf den Ausbau des Dachgeschosses verzichtet. In den Baubereichen A1, A2, B und C dürfen deshalb keine Hauptnutzflächen in den Dachgeschossen erstellt werden. Die Fassaden- und Gesamthöhen übersteigen das gemäss Regelbauweise zulässige Mass maximal um 1.0 bis 1.8 Meter (vgl. Kapitel 4.3.2). Gegenüber der Nachbargrundstücke werden etwas grössere Grenzabstände eingehalten, als dies die Regelbauweise vorschreibt. Die Umgebungsgestaltung sowie die Anordnung der Fenster an den Nordfassaden sowie an den Ost- und Westfassaden berücksichtigen die Lärmemissionen, welche von der Umfahrungsstrasse ausgehen.

Abbildung 4: Richtprojekt Situation

Quelle: Richtprojekt Kreuzhof vom 20.09.2017, RELESTA AG

Abbildung 5: Richtprojekt 3D-Ansicht

Quelle: Richtprojekt Kreuzhof vom 20.09.2017, RELESTA AG

4 Erläuterungen zum Quartierplan

4.1 Allgemeines

Der Perimeter des Quartierplans umfasst die wesentlichen Teile der Parzellen Nr. 1138 und 2363, sowie die private Strassenteilfläche der Parzelle Nr. 1693, Bezirk Rüte (vgl. nachstehende Abbildung 6).

Abbildung 6: Quartierplanperimeter

Quelle: Quartierplan / Situation

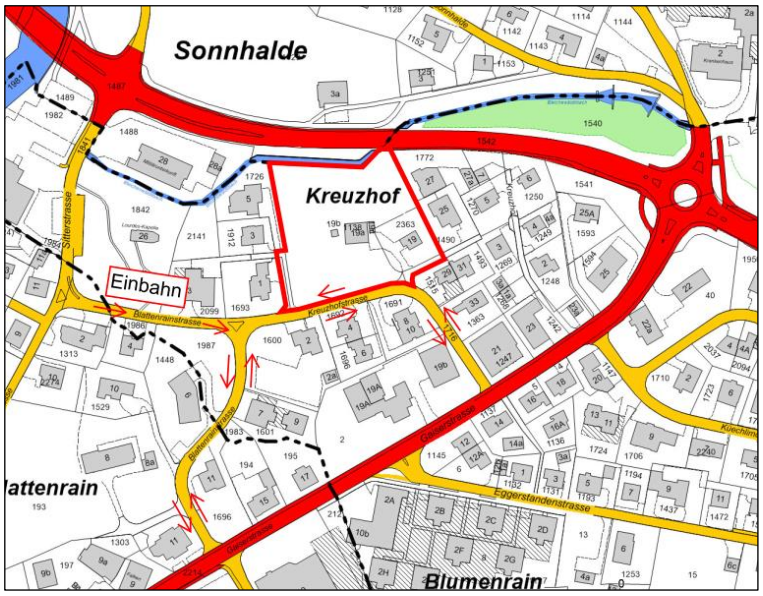
Das Richtprojekt Kreuzhof vom 20.09.2017 der RELESTA AG, Herbergstrasse 11, 9524 Zuzwil gilt im Grundsatz als richtungsweisender Bestandteil des Quartierplans. In Bezug auf Stellung der Bauten, Volumetrie / Proportionen, Fassaden- und Dachgestaltung, sowie lärmschutzrelevante Aspekte ist das Richtprojekt verbindlich.

4.2 Erschliessung

4.2.1 Verkehrserschliessung

Das Planungsgebiet ist mit öffentlichen Strassen erschlossen, sodass keine neue Erschliessungsstrasse nötig ist. Die Zufahrt ist von drei Seiten möglich, nämlich sowohl ab dem Hallenbad über die Sitterstrasse als auch ab der Gaiserstrasse über die Blattenrainstrasse oder die Kreuzhofstrasse (vgl. nachstehende Abbildung 7).

Abbildung 7: Verkehrserschliessung



Quelle: www.geoportal.ch

Die Wegfahrt aus dem Quartier ist nur über die Gaiserstrasse möglich, da die Blattenrainstrasse Richtung Sitterstrasse nur im Einbahnverkehr befahren werden kann (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8 Einbahnstrecke Sitterstrasse-Blattenrainstrasse

Quelle: eigenes Foto, 05.05.2017

Bei den Zufahrtsstrassen handelt es sich um Bezirksstrassen mit einer Tempobeschränkung von 30 km/h. Sie weisen eine Fahrbahnbreite von 5.2 bis 5.5 m auf, was ein komfortables Kreuzen von zwei Personenwagen (PW) und auch von PW / Lastwagen erlaubt.

Für die Schätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (inkl. zukünftiger Baubereich D) werden folgende Annahmen getroffen:

Tabelle 3 Ermittlung Verkehrserzeugung

Faktoren	**Wert / Anzahl**
Bewohner (vgl. Kap. 5)	ca. 65-70
Wege pro Bewohner	ca. 3.5
MIV-Anteil [1]	ca. 70 %
PW-Besetzungsgrad	1.5
Anteil Abendspitzenstunde (ASP, 17.00-18.00 Uhr)	12 %
Verhältnis Zu- / Wegfahrten ASP	70 % / 30 %

Quelle: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung / z.T. Schätzungen

Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 105-115 Fahrten pro Tag. Davon fallen auf die Abendspitzenstunde ca. 12-14 Fahrten.

[1] Motorisierter Individualverkehr

Die vom kantonalen Bau- und Umweltdepartement auf der Kreuzhofstrasse letztmals im Jahre 2008 durchgeführte Verkehrszählung zeigte ein „Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen“ (DTV) von 150 Fahrzeugen, mit einem Schwerverkehrsanteil von 5%. Bei einer jährlichen Verkehrszunahme von 1% ergibt sich für das Jahr 2018 auf der Kreuzhofstrasse ein DTV von ca. 165 Fahrzeugen, mit einem Lastwagenanteil von ca. 8-10.

Mit dem durch die Überbauung zusätzlich prognostizierten Verkehrsaufkommen von 105 - 115 Fahrzeugen pro Tag resultiert ein DTV von maximal ca. 280 Fahrzeugen, womit die Erschliessungsstrasse immer noch als schwach belastet bezeichnet werden kann.

Dieser Mehrverkehr ist auch im Verhältnis zu den übergeordneten Kantonsstrassen mit einem DTV [2] von ca. 6‘500 (Gaiserstrasse), bzw. ca. 12‘000 (Umfahrungsstrasse) marginal.

Im Gegensatz zum Einlenker der Blattenrainstrasse in die Gaiserstrasse (vgl. Abbildung 9) sind die Sichtverhältnisse bei der Kreuzhofstrasse (Denner) eingeschränkt (vgl. Abbildung 11). Zudem parkieren Kunden entlang des Ladens auf der Kreuzhofstrasse (vgl. Abbildung 10). Diese Problematik ist jedoch schon heute bekannt und müsste allenfalls unabhängig vom geplanten Bauvorhaben gelöst werden.

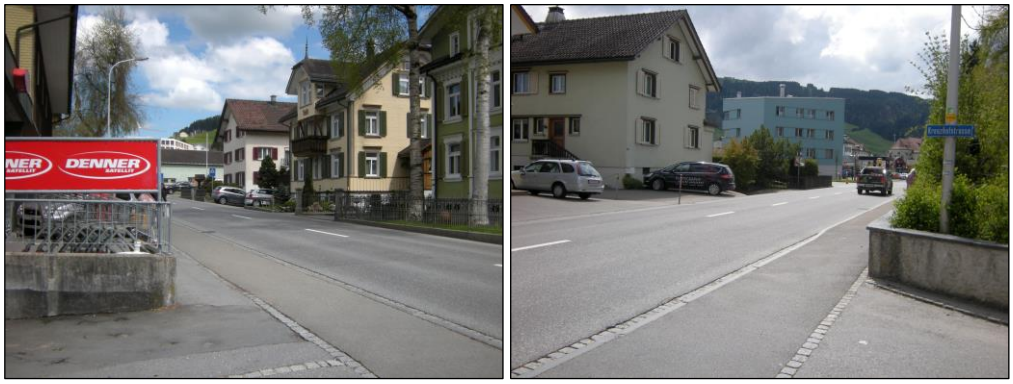
Abbildung 9: Einmündung Blattenrainstrasse

Abbildung 10: Einmündung Kreuzhofstrasse

Quelle: eigene Fotos, 05.05.2017

[2] Angaben Landesbauamt AI

Abbildung 11: Einmündung Kreuzhofstrasse



Quelle: eigene Fotos, 05.05.2017

Die Notzufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die westlich des Überbauungsgebietes verlaufende Privatstrasse (vgl. Abbildung 12), soweit diese auf den Parzellen Nr. 1138 und 1693 verläuft. Die dafür notwendigen Fahr- und Fusswegrechte, sowie die Unterhaltspflicht an der Privatstrasse, sind im Grundbuch geregelt. Die bauliche Ausgestaltung der Notzufahrt und des Hubretter-Stellplatzes hat nach der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu erfolgen.

Abbildung 12: Notzufahrt Feuerwehr

Quelle: eigenes Foto, 05.05.2017

4.2.2 Parkierung

Die Einfahrt in die unterirdische Sammelgarage erfolgt direkt ab der Kreuzhofstrasse (vgl. nachstehende Abbildung 13). Die Sichtfelder im Einmündungsbereich sind gemäss SN VSS 640 273a einzuhalten.

Abbildung 13: Einfahrtsbereich Sammelgarage

Quelle: eigenes Foto, 05.05.2017

Die Autoabstellpätze für die Bewohner werden in der unterirdischen Sammelgarage angeordnet. Vorgeschrieben sind mindestens 1.5 Abstellplätze pro Wohnung, also mindestens 36 Parkplätze. Das Richtprojekt sieht 43 Plätze vor, davon 4 Behinderten-Parkplätze. Für Besucher sind 5 Aussenparkplätze zu erstellen, davon 1 Behinderten-Parkplatz. Die Anordnung längs der Kreuzhofstrasse ermöglicht eine sichere Zu- und Wegfahrt auf der Ringstrasse, ohne störende Wendemanöver.

Auf der Parzelle Nr. 2363 sind sowohl ober-, als auch unterirdische Autoabstellpätze zulässig. Solange das bestehende Gebäude nicht abgebrochen wird, kann auch eine Garage gemäss Regelbauweise erstellt werden.

4.2.3 Fusswege

Quartierintern sind zwischen den im Quartierplan bezeichneten Richtungspunkten stufenfreie Fusswege von mindestens 1.20 m Breite zu erstellen.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Kehrichtentsorgung erfolgt zentral an der im Plan bezeichneten Stelle an der Kreuzhofstrasse, im Bereich der Zu- / Wegfahrt. Es ist ein Unterflurcontainer zu erstellen.

4.3 Bebauung

4.3.1 Baubereiche

Die Hauptbauten müssen in den dafür bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Anbauten sind nicht gestattet. Für Parzelle Nr. 2363 gilt dies erst bei einer Bebauung gemäss Richtprojekt. Gedeckte Zweiradabstellplätze und kleine Gerätehäuser sind zulässig.

4.3.2 Bauvorschriften

Als wesentliche Abweichungen von der Regelbauweise werden einerseits die maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen mittels Höhenkoten (m ü. M.) festgelegt und andererseits anstelle der Geschossflächenziffer (GFZ), bzw. der Ausnützungsziffer (AZ) pro Gebäude die maximal zulässige Hauptnutzfläche (HNF) eingeführt. Aufgrund der Ausscheidung von Baubereichen gelten im Quartierplangebiet keine Mehrlängenzuschläge. Gegenüber den Aussen-Parzellengrenzen wären sie jedoch trotzdem eingehalten.

Die Regelung der maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen mittels Koten (m ü. M.) ermöglicht eine einfache Kontrolle der Bauvorhaben. Die gemäss Reglement zulässigen Gesamthöhen (Firsthöhen) liegen maximal circa 1.0-1.7 m über den Höhen der W2-Regelbauweise. Bei den Fassadenhöhen (Traufhöhen) beträgt die Abweichung maximal ca. 1.5-1.8 m. Die gemäss Quartierplan zulässigen Höhen liegen jedoch deutlich unter den in einer dreigeschossigen Wohnzone (W3) möglichen Höhen. Bei den Gesamthöhen beträgt die Unterschreitung 1.3-2.0 m, bei den Fassadenhöhen 1.2-1.5 m. Höhenmässig liegen die Bauten also ziemlich genau in der Mitte zwischen den W2- und W3-Vorschriften.

Die Unterschiede zwischen Regelungen gemäss kantonaler Bauverordnung und Festlegungen im Quartierplan sind in der nachstehenden Tabelle 4 dargestellt.

Tabelle 4: Vergleich Regelbauweise / Quartierplan

Bestimmung	**Bauverordnung**	**Quartierplan**
Ausnützung	GFZ = 0.7 AZ = 0.5	HNF max.
Max. Anzahl Vollgeschosse	2	3
Maximale Gesamthöhe	10.5 m + Höhenzuschlag	max. Höhenkote (m ü. M.)
Maximale Fassadenhöhe	7.0 m + Höhenzuschlag	max. Höhenkote (m ü. M.)

Quelle: kantonale Bauverordnung, Quartierplan-Reglement

4.3.3 Architektonische Gestaltung

Mit der Überbauung gemäss Richtprojekt soll eine gute Gesamtwirkung, sowie eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Hauptfassaden sind mit Ausnahme des Sockelgeschosses im Wesentlichen in Holz auszuführen. Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei den dreigeschossigen Bauten sind aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Die im Quartierplan als verbindlich bezeichneten Inhalte des Richtprojektes sollen eine Orientierung des Baustils an der Appenzellischen Baukultur gewährleisten.

Vor jeder Baueingabe ist eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz durchzuführen.

4.4 Umgebung

Die allgemeine Umgebungsfläche ist im Wesentlichen zu begrünen. Punktuell gepflanzte einheimische Sträucher und Laubbäume sind möglich. Es liegt bereits ein Vorprojekt für die Umgebungsgestaltung der Eberle Landschaftsbau und Grüntechnik AG vom 15. Mai 2017 vor (vgl. Abbildung 14). Mit der ersten Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen.

Für die Überbauung ist zusammen mit der dem Bau der Sammelgarage ein Kinderspielplatz zu erstellen. Die Details werden im Umgebungsgestaltungskonzept geregelt.

Pro Erdgeschosswohnung sind maximal 20 m2 private, an der Fassade anliegende und befestigte Aufenthaltsflächen zulässig, sofern sie sickerfähig gestaltet sind.

Abbildung 14: Umgebungsgestaltung

Quelle: Umgebungsgestaltung Vorprojekt, Eberle Landschaftsbau und Grüntechnik AG

4.5 Umwelt und Übriges

4.5.1 Gewässerschutz

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter Priorität zu retendieren. Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsflächen ist möglichst gering zu halten.

Der bestehende öffentliche Abwasserkanal ist in seinem Bestand möglichst zu schützen. Eine allfällig notwendige Umlegung geht zu Lasten der Grundeigentümer. Die Erschliessungskosten für den Schmutz- und Meteorwasserkanal werden durch das Amt für Umwelt in einem Perimeter auf die Grundeigentümer überwälzt.

4.5.2 Lärm

Für das Planungsgebiet gelten als Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II für Wohnnutzung. Diese betragen: Lr (Tag) = 55 dB(A), bzw. Lr (Nacht) = 45 dB(A).

Durch die Nähe zur Umfahrungsstrasse ist das Baugrundstück erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Aus diesem Grund fand bereits am 31. Oktober 2016 eine Besprechung der Lärmsituation mit dem kantonalen Amt für Umwelt statt. Das vom Ingenieurbüro Leuthardt + Scherrer, Benglen am 08.11.2016 erstellte Lärmgutachten definiert die notwendigen baulichen Massnahmen, welche im Quartierplan verbindlich festgelegt werden.

Bei den Gebäuden A1 und A2 sind zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte bauliche Massnahmen notwendig. An den nördlichen, sowie Teilen der östlichen und westlichen Fassaden (Bereich Lärmschutz gemäss Plan, siehe Abbildung 15) sind zur natürlichen Belichtung von lärmempfindlichen Räumen anstelle von öffenbaren Verglasungen transparente Fassadenbauteile zu verwenden. Zudem müssen die Wände und Decken der östlichen und westlichen Loggien schallabsorbierend und die Brüstungen bis auf eine Höhe von 1 m geschlossen ausgeführt werden.

Abbildung 15: Bereiche Lärmschutz Gebäude A1 und A2

Quelle: Quartierplan

4.5.3 Gewässerraum

Die Ausdehnung des Gewässerraums des Bleichenwäldlibaches (siehe Abbildung 16) wurde nach der Formel 2.5 x nGSB [3] + 7 m für Fliessgewässer von 2 m bis 15 m Breite berechnet. Bei einer Sohlenbreite von 2.50 m ergibt dies eine Gewässerraumbreite von 13.25 m. Der ausgeschiedene Gewässerraum deckt sich praktisch mit der Freihaltezone und ist nicht von baulichen Massnahmen oder Terrainveränderungen betroffen.

Abbildung 16: Bleichenwäldlibach

Quelle: eigenes Foto, 05.05.2017

4.6 Schlussbestimmungen

4.6.1 Etappierung

Im Quartierplan wird festgelegt, dass die Überbauung in einer Bauetappe, mit einer Bauzeit von maximal 28 Monaten, ausgeführt werden muss. Auch müssen die Finanzierung, sowie die Vollendung der Bauten inkl. Umgebungsgestaltung vor Baubeginn gesichert sein. Diese Auflagen erfolgen auf der Rechtsgrundlage von Art. 85 Abs. 2. lit. d) des kantonalen Baugesetzes.

4.6.2 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanung müssen vom Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1138 getragen werden.

[3] natürliche Gerinnesohlenbreite

5 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt u.a. Massnahmen zur besseren Nutzung der Flächen in Bauzonen und Möglichkeiten zur inneren Verdichtung der Siedlungsfläche. Das Raumkonzept Appenzell I. Rh. sieht eine Stärkung der Zentrumsfunktion Appenzells vor. Gemäss kantonalem Richtplan soll die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen.

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um eine der letzten freien Baulandflächen in unmittelbarer Zentrumsnähe. Eine haushälterische Ausnützung ist deshalb geboten.

Mit der geplanten Überbauung sollen 24, bzw. inkl. Baubereich D 28 Wohnungen erstellt werden. Bei einer mittleren Haushaltsgrösse von ca. 2.3-2.4 [4] Personen finden inkl. Baubereich D etwa ca. 65-70 Bewohnerinnen und Bewohner Platz. Das entspricht einer Einwohnerdichte von 120 E/ha. Daraus resultiert ein Bauzonenflächenbedarf von rund 80 m2 pro Raumnutzer. Im kantonalen Richtplan wird für die Feuerschaugemeinde ein entsprechender Wert von maximal 153 m2 definiert. Dieser Wert gilt als Durchschnittswert über das ganze Dorfgebiet von Appenzell. Da die Wohngebiete am Siedlungsrand deutlich höhere Werte aufweisen, sind im Inneren tiefere Werte nötig. Die geplante Nutzungsdichte wird somit als zweckmässig beurteilt, sodass mit dem vorliegenden Quartierplan und dem Richtprojekt eine sinnvolle Nutzung der Baulandfläche erreicht werden kann.

Zu erwähnen ist noch, dass mit den geplanten MFH-Überbauung auch der Generationenwechsel in EFH unterstützt werden kann, indem ältere Bewohner ihre EFH an jüngere Familien weiter geben und in eine zentrumsnahe und altersgerechte Wohnung im mittleren Preissegment umziehen können.

6 Verfahren

6.1 Information und Mitwirkung

Die Quartierplanung erfolgt auf Begehren der Bauherrschaft im Auftrag der Feuerschaugemeinde Appenzell. Die Planentwürfe wurden in verschiedenen Besprechungen mit Bauherrschaft, Feuerschaukommission, Fachkommission Heimatschutz und Amt für Umwelt vorbesprochen. Das Richtprojekt wurde zudem den Anstössern an zwei Informationsveranstaltungen vorgestellt. Die dabei angesprochenen Diskussionspunkte wurden in der Folge geprüft. So wurden z.B. die Grenzabstände gegen die westlichen Parzellen nochmals erhöht und die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt optimiert. Durch die im Quartierplan vorgeschriebenen Sichtfelder kann die Verkehrssicherheit bei der Tiefgaragenzufahrt gewährleistet werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die grosszügig dimensionierte Quartierstrasse problemlos aufgenommen werden. Auch im Vergleich zu den Verkehrsströmen auf der Umfahrungs- und Gaiserstrasse ist der durch die geplante Überbauung zusätzlich generierte Verkehr von geringem Ausmass.

[4] Belegungsdichte AI für Wohnungen von 80-120 m^2 gemäss Bundesamt für Statistik, 2015

6.2 Vorprüfung

Der vorliegende Quartierplan wurde von der Standeskommission an der Sitzung vom 14. August 2017 geprüft. Die Planung wurde gemäss den Erwägungen des Vorprüfungsberichtes überarbeitet. Insbesondere wurde das dem Quartierplan zugrunde liegende Richtprojekt in massgebenden Punkten als verbindlich erklärt. Verschiedene Bestimmungen des Reglements wurden gemäss den Kommentaren der Vorprüfung angepasst. Auch die gestalterischen Anforderungen wurden noch erhöht. Festgehalten wird an der Bestimmung betreffend Bauabwicklung / -vollendung. Diese stützt sich auf Art. 85 Abs. 2. lit. d) des kantonalen Baugesetzes.

Parallel zur Vorprüfung wurden vom Architekturbüro Schattendiagramme ausgearbeitet (vgl. Beilagen zum Richtprojekt). Darin wird die Beschattung an einem sog. mittleren Sommer-, bzw. Wintertag gemäss entsprechender Wegleitung berechnet. Auch erfolgt ein Vergleich zwischen der geplanten Überbauung gemäss Quartierplan und einer möglichen Bebauung nach der W2-Regelbauweise. Da der Quartierplan grössere Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken verlangt als die Regelbauweise, fällt die Beschattung geringer aus, dies trotz der im Mittel circa 1.5 m höheren Gebäuden (vgl. 4.3.2).

6.3 Genehmigung

Nach den aufgrund der Vorprüfung erfolgten Bereinigungen wird die Feuerschaukommission die öffentliche Plan- und Referendumsauflage durchführen. Die Genehmigung erfolgt nach der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Einsprachen durch die Standeskommission.

Appenzell, 20. September 2017

Hersche Ingenieure AG
Appenzell · Gais · Oberegg

Hans Breu