

**Feuerschaugemeinde**



Appenzell

Bezirk Appenzell  
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 15. November 2017  
Projekt Nr. 2017.384

Planungsbericht

# Quartierplan „Unterer Hag II“, Appenzell

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Ziele</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	5
<b>2</b>	<b>Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Übersicht	5
2.2	Nutzungsplan	6
2.3	Quartierplan	6
<b>3</b>	<b>Projektstudie Parzelle Nr. 2305</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zum Quartierplan</b>	<b>8</b>
4.1	Allgemeines	8
4.2	Erschliessung	9
4.2.1	Verkehrerschliessung	9
4.2.2	Parkierung	10
4.2.3	Fusswege	10
4.2.4	Ver- und Entsorgung	10
4.3	Bebauung	10
4.3.1	Allgemein	10
4.3.2	Bauvorschriften	11
4.3.3	Architektonische Gestaltung	12
4.4	Umgebung	12
4.5	Umwelt und Übriges	12
4.5.1	Gewässerschutz	12
4.5.2	Lärm	12
4.5.3	Gewässerraum	12
4.5.4	Hochwasserschutz	13
4.6	Schlussbestimmungen	13
4.6.1	Kosten	13
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>14</b>
6.1	Information und Mitwirkung	14
6.2	Vorprüfung	14
6.3	Genehmigung	14

Beilagen:

- Quartierplan / Situation 1:500
- Quartierplan / Reglement
- Projektstudie MFH Hag, Appenzell vom März 2017, mfw architekten, Appenzell

## **1 Ausgangslage und Ziele**

### **1.1 Ausgangslage**

Das Planungsgebiet „Unterer Hag“ wurde bereits im Jahr 1973 der Bauzone zugeteilt. Im Rahmen der in den Jahren 1982, 1994 und 2009 vorgenommenen Zonenplanrevisionen wurde es teilweise oder gänzlich verschiedenen Zonentypen zugeordnet.

Im Rahmen von Vorabklärungen der MFW Architekten AG zu einem auf der Parzelle Nr. 2305 geplanten Mehrfamilienhaus hat sich gezeigt, dass der von der Standeskommission am 10. Mai 1994 genehmigte Quartierplan „Unterer Hag“, Rinckenbach, Bezirk Appenzell überarbeitet und an die im Jahr 2012 revidierte kantonale Baugesetzgebung angepasst werden soll.

Gemäss Art. 88 der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 22. Oktober 2012 müssen alle Quartierpläne bis ins Jahr 2027 zwingend an die Bestimmungen der revidierten Bauverordnung angepasst werden. Seit dem Erlass des im Jahre 1994 erstellten Quartierplans, welcher in der dreigeschossigen Bauweise eine maximale Ausnützungsziffer von 0.65 definiert, wurde der Zonenplan im Jahre 2009 überarbeitet. Im Rahmen der erwähnten Zonenplanrevision wurde entlang des Scheidwegbachs eine Freihaltezone ausgeschieden, welche insbesondere die Überbauung der noch unbebauten Parzelle Nr. 2305 einschränkt. 147 m<sup>2</sup> des insgesamt 756 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks liegen in der Freihaltezone. Diese Fläche kann für die Berechnung der Ausnützungs- oder Geschossflächenziffer nicht angerechnet werden.

Von den durch den Nutzungsplan festgelegten Vorschriften kann mittels Quartierplan abgewichen werden. Bei Abweichungen von den Nutzungsplanvorschriften oder den Vorschriften der Einzelbauweise, ist durch planerische Massnahmen sicherzustellen, dass betreffend Gestaltung und haushälterischer Bodennutzung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die innere Verdichtung von Baugebieten entspricht dem Grundsatz des Raumplanungsgesetzes nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Sie stellt eine Strategie dar, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ohne das Siedlungsgebiet weiter auszudehnen. Ebenso können die vorhandenen Infrastrukturen besser genutzt werden. Aus diesen Gründen steht die Planungsbehörde grundsätzlich hinter der inneren Verdichtung, wie sie mit der Realisierung der Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 2304 und 2307 aufgrund der bisherigen Bauvorschriften noch möglich war.

Um die noch nicht überbauten Parzellen ebenfalls optimal im Rahmen der bisherigen Möglichkeiten nutzen zu können, revidiert die Feuerschaukommission als zuständige Planungsbehörde den bestehenden Quartierplan.

Das Planungsgebiet „Unterer Hag“ liegt am westlichen Dorfrand von Appenzell, an der Hauptstrasse nach Gonten (vgl. Abbildung 1). Die Distanz ins Dorfzentrum beträgt circa 1 km. Die fragliche Fläche ist gemäss dem am 26. Mai 2009 von der Standeskommission genehmigten Zonenplan der Feuerschaugemeinde Appenzell der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugeteilt, wobei auf der Westseite entlang des Scheidwegbachs mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1915 ein Landstreifen in der Freihaltezone liegt.

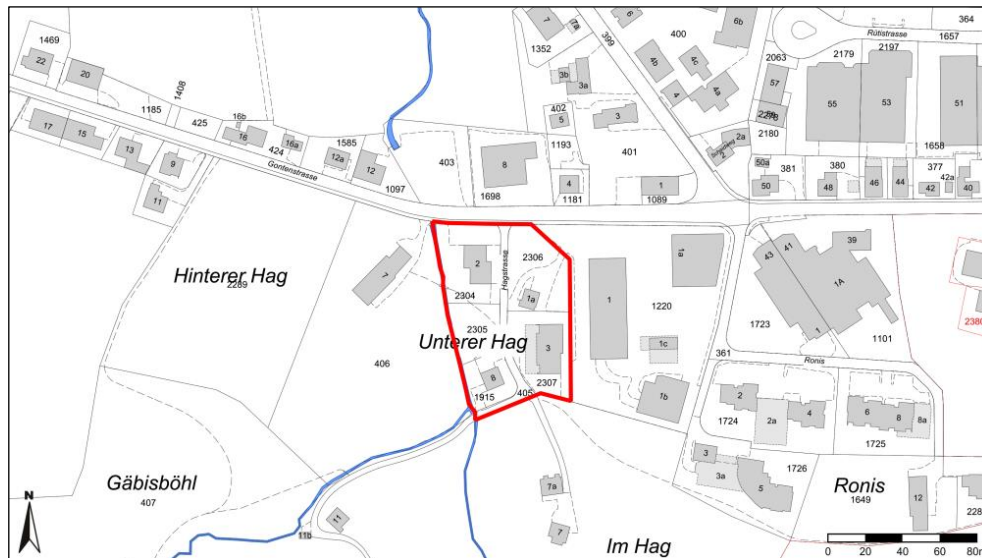
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von total 6'105 m<sup>2</sup> mit folgender Flächenaufteilung:

Tabelle 1: Flächenübersicht

Parzelle / Nr.	Fläche WG3 Private Umgebungsfläche + Gebäudeflächen	Fläche WG3 Private Erschließungsfläche	Fläche F	Gewässer	Fläche total
405	-	547 m <sup>2</sup>	-	-	547 m <sup>2</sup>
1915	462 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	-	24 m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>
2304	787 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	1'410 m <sup>2</sup>
2305	562 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	756 m <sup>2</sup>
2306	986 m <sup>2</sup>	377 m <sup>2</sup>	-	-	1'363 m <sup>2</sup>
2307	804 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>	-	-	1'364 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3'601 m<sup>2</sup></b>	<b>2'049 m<sup>2</sup></b>	<b>352 m<sup>2</sup></b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>	<b>6'105 m<sup>2</sup></b>
Anteil	59.0 %	33.5 %	5.8 %	1.7 %	100 %

Quelle: Amtliche Vermessung, Quartierplan

Abbildung 1: Ausschnitt Plan für das Grundbuch



Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

Abbildung 2: Ansichten Planungsgebiet



Quelle: eigene Fotos, 17.07.2017

## 1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan sollen im Wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- eine Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen;
- eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Bodennutzung;

## 2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Übersicht

Tabelle 2: Planungsinstrumente/Planungsthemen

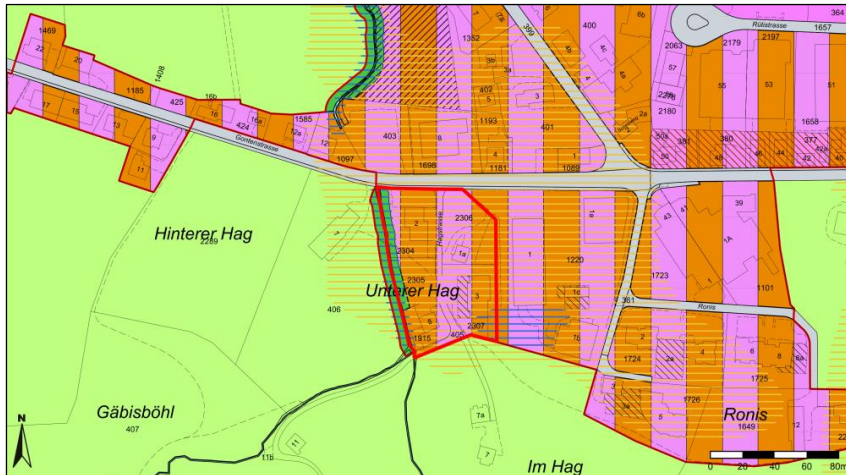
Planungsinstrument / Planungsthema	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet
Nutzungsplan und Bauordnung	Wohnzone WG3 / Freihaltezone F (siehe Kap. 2.2)
Quartierplan	bestehender Quartierplan vom 10. Mai 1994 (siehe Kap. 2.3)
Naturgefahren	geringe/mittlere Gefährdung durch Hochwasser
Wald	nicht tangiert
Gewässer	Gewässerraum Scheidwegbach
Altlasten	keine bekannt

Quelle: www.geoportal.ch

## 2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone WG3, bzw. Freihaltezone F (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan

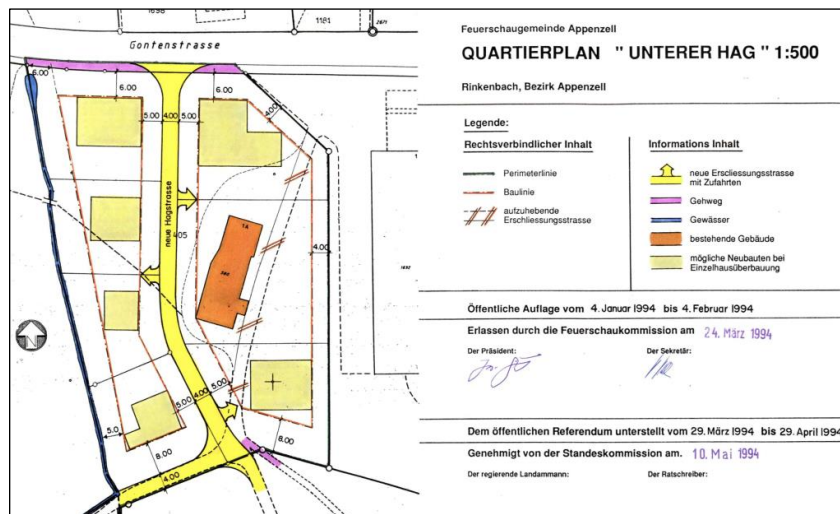


Quelle: www.geoportal.ch

## 2.3 Quartierplan

Der bestehende Quartierplan aus dem Jahr 1994 regelt im Wesentlichen die mittlerweile realisierte Erschliessung und legt Baulinien fest (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4 Bestehender Quartierplan



Quelle: www.geoportal.ch

### 3 Projektstudie Parzelle Nr. 2305

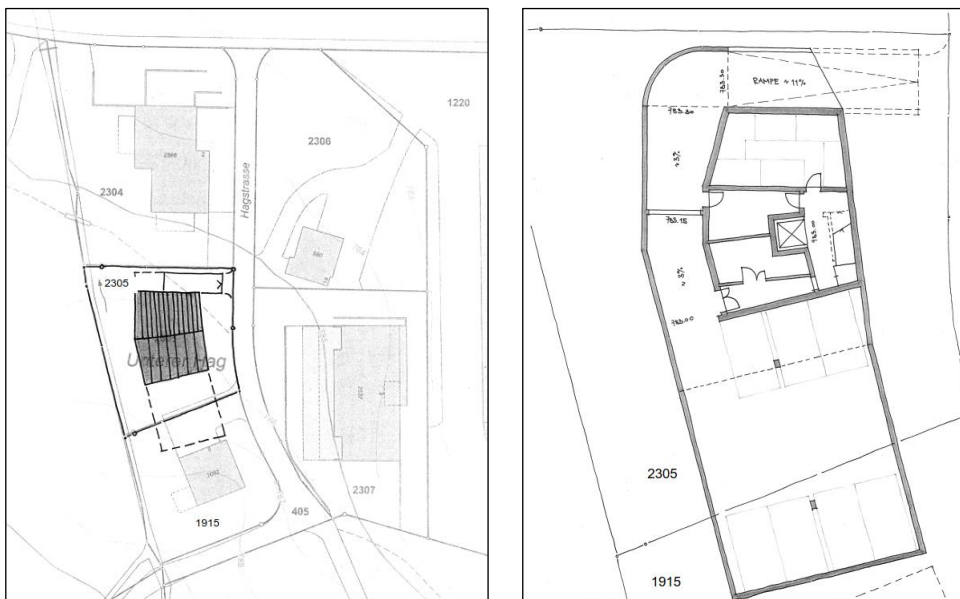
Für die Überbauung der Parzelle Nr. 2305 (siehe Abbildung 5) besteht eine Projektstudie (siehe Abbildung 6). Es soll ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage mit Parzelle Nr. 1915 erstellt werden. Da wie bereits erwähnt seit dem Erlass des heute gültigen Quartierplans im Jahr 1994 bei der Zonenplanrevision eine Freihaltezone ausgeschieden wurde, liesse sich die Projektstudie mit der heute gültigen Ausnutzungsziffer von 0,65 nicht mehr verwirklichen. Das Mehrfamilienhaus müsste um ein Geschoss reduziert werden. Das würde zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den bereits realisierten MFH-Projekten führen. Es ist deshalb insbesondere bezüglich der Ausnutzung eine von den Regel-Bauvorschriften abweichende neue Lösung nötig, welche im Wesentlichen für alle Parzellen Anwendung finden soll.

Abbildung 5: Unüberbaute Parzelle Nr. 2305



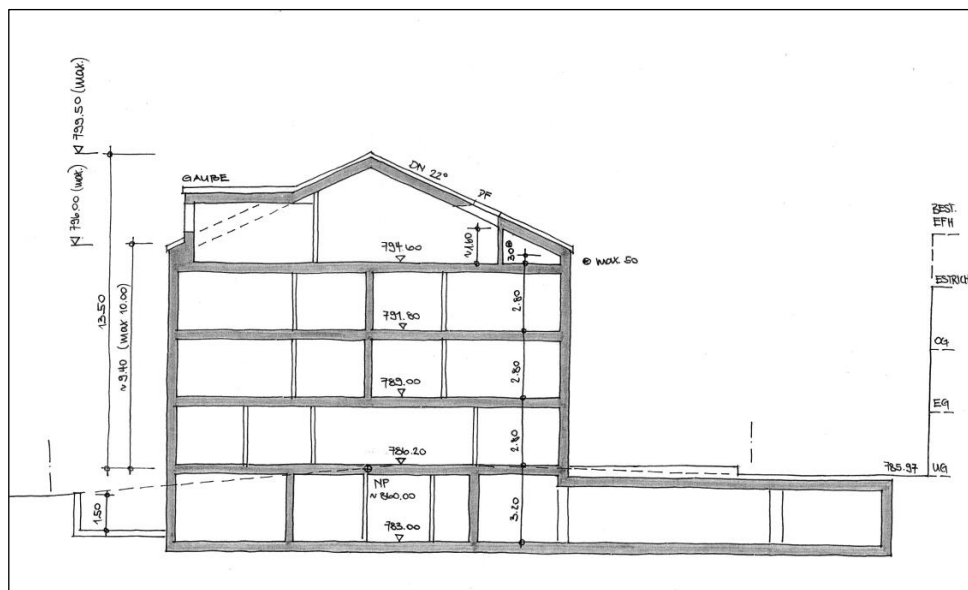
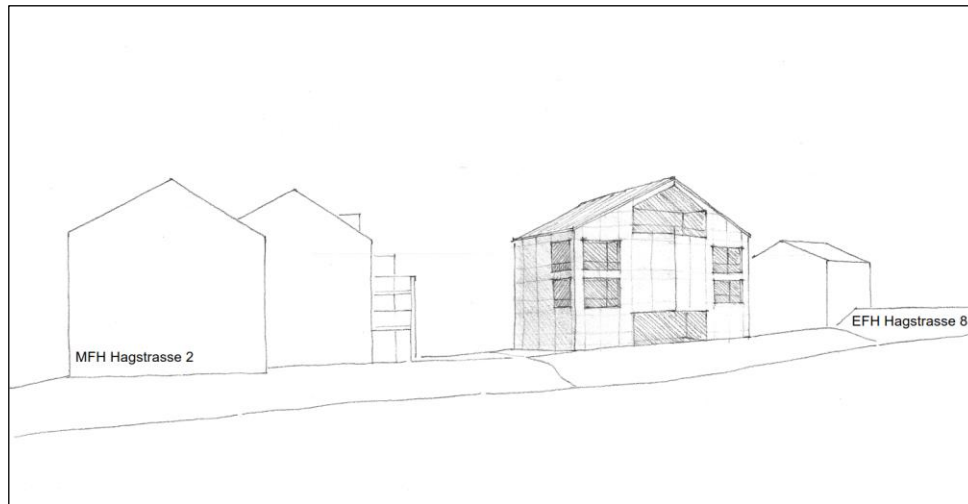
Quelle: eigene Fotos, 17.07.2017

Abbildung 6: Projektstudie Situation/Tiefgarage



Quelle: Projektstudie MFH Hag vom März 2017, mfw architekten

Abbildung 7: Projektstudie Ansicht/Schnitt



Quelle: Projektstudie MFH Hag vom März 2017, mfw architekten

#### 4 Erläuterungen zum Quartierplan

##### 4.1 Allgemeines

Der Perimeter des Quartierplans umfasst die Parzellen Nr. 405, 1915, 2304, 2305, 2306 und 2307, Bezirk Appenzell. (vgl. nachstehende Abbildung 8).



Abbildung 8: Quartierplanperimeter



Quelle: Quartierplan / Situation

## 4.2 Erschliessung

### 4.2.1 Verkehrserschliessung

Das Planungsgebiet ist mit einer öffentlichen Strasse erschlossen, sodass keine neue Erschliessungsstrasse nötig ist (vgl. nachstehende Abbildung 9). Die Baulanderschliessung wurde 2014 abgeschlossen und die Hagstrasse (Parzelle Nr. 405) am 1. Mai 2016 ins Strassennetz des Bezirks Appenzell übernommen. Über die Quartierstrasse werden zudem drei landwirtschaftliche Grundstücke erschlossen, nämlich „Gäbisböhl“ (Parzelle Nr. 407), „Oberer Hag“ (Parzelle Nr. 408) und „Im Hag“ (Parzelle Nr. 408). Die private Zufahrt über Parzelle Nr. 1220 ist im Zusammenhang mit der definitiven Überbauung der Parzelle Nr. 2306 aufzuheben.

Abbildung 9: Quartierstrasse



Quelle: eigene Fotos, 17.07.2017

#### 4.2.2 Parkierung

Bei den bestehenden MFH Hagstrasse 2 und 3 sind die Autoabstellplätze für Bewohner in unterirdischen Sammelgaragen angeordnet. Für Besucher stehen oberirdische Parkplätze zur Verfügung (Beispiel vgl. Abbildung 10). Dasselbe ist auch für das geplante MFH auf Parzelle Nr. 2305 vorgesehen.

Abbildung 10: Besucherparkplatz Hagstrasse 3



Quelle: eigenes Foto, 17.07.2017

#### 4.2.3 Fusswege

Auf die früher im Quartierplan festgelegte Fusswegverbindung über die Parzellen Nr. 2304 und 2305 zur westlichen Nachbarparzelle Nr. 406 wird verzichtet, da der Fussweg nicht mehr genutzt wird. Zudem besteht auch keine diesbezügliche Grunddienstbarkeit.

#### 4.2.4 Ver- und Entsorgung

Gemäss telefonischer Rücksprache vom 14. August 2017 mit Herrn Thomas Huber von der A-Region erfolgt die temporäre Ablagerung von Kehrriechsäcken an der im Plan bezeichneten Stelle, im Einlenkbereich der Hagstrasse in die Gontenstrasse. Die Errichtung einer zentralen Kehrriechsammelstelle hat im Zusammenhang mit der Überbauung der Parzelle Nr. 2306 zu erfolgen.

### 4.3 Bebauung

#### 4.3.1 Allgemein

Es gelten die ordentlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände. Spezielle Regelungen gelten für Tiefgaragen mit den entsprechenden Einfahrtsbauten und -anlagen (Stützmauern, Überdachungen, Abgrabungen etc.). Diese müssen aber gegenüber Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Gegenüber Strassen müssen Tiefgaragen mindestens 3 m Abstand einhalten.

Auf den Parzellen Nr. 2304 und 2307 wurden bereits neue MFH erstellt (vgl. Abbildung 12) und auf Parzelle Nr. 2305 ist wie bereits erwähnt ein weiteres geplant. Für Parzelle Nr. 2306 gibt es zurzeit noch keine Überbauungspläne. Es bestehen jedoch dieselben Möglichkeiten wie in den übrigen Parzellen. Auch eine teilweise oder vollständige gewerbliche Nutzung wäre gemäss Zonenordnung möglich. Das bestehende Wohnhaus (Stammgebäude, vgl. Abbildung 11) auf der Parzelle Nr. 2306 geniesst Bestandesgarantie.

Abbildung 11: Stammgebäude



Quelle: eigene Fotos, 17.07.2017

Abbildung 12: Bestehende MFH Hagstrasse 2/3



Quelle: eigene Fotos, 17.07.2017

#### 4.3.2 Bauvorschriften

Als wesentliche Abweichung vom bestehenden Quartierplan wird anstelle der bisher geltenden Ausnutzungsziffer (AZ) pro Parzelle die maximal zulässige Hauptnutzfläche (HNF) eingeführt.

Die Abweichungen zwischen altem und neuem Quartierplan sind in der nachstehenden Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Vergleich alter / neuer Quartierplan

<b>Bestimmung</b>	<b>Quartierplan 1994</b>	<b>Quartierplan 2017</b>
Ausnützung	Ausnützungsziffer (AZ)	Maximale Hauptnutzfläche (HNF) pro Parzelle

#### 4.3.3 Architektonische Gestaltung

Die Bauten sollen bezüglich Stellung, Körnigkeit, Materialisierung und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Hauptbauten müssen Satteldächer mit dunkeln Ziegeln oder Faserzementplatten aufweisen (anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot). Auf ein Gestaltungskonzept wird verzichtet, da das Quartierplangebiet schon zu circa zwei Dritteln überbaut ist. Es besteht keine einheitliche Gestaltung z.B. in Bezug auf die Fassadenmaterialisierung. Im Sinne einer Gleichbehandlung sollen für die noch nicht überbauten Parzellen keine zusätzlichen Auflagen erlassen werden. Zudem ist gemäss geltender Zonenordnung neben der bisher reinen Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung zulässig. Diese Möglichkeit besteht insbesondere noch für die Parzelle Nr. 2306.

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

#### 4.4 Umgebung

Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungs-Konzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen.

#### 4.5 Umwelt und Übriges

##### 4.5.1 Gewässerschutz

Die Versiegelung der privaten Umgebungs- und Erschliessungsflächen ist möglichst gering zu halten.

##### 4.5.2 Lärm

Für das Quartierplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Für Wohnräume sind Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Für allfällige Betriebsräume gilt ein Immissionsgrenzwert von 70 dB(A) am Tag.

##### 4.5.3 Gewässerraum

Entlang des Scheidwegbachs (siehe Abbildung 13) wird ein Gewässerraum ausgeschieden. Dieser deckt sich mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1915 mit der Freihaltezone. Bauliche Veränderungen sind nur im Interesse des Hochwasserschutzes oder Gewässerunterhalts zulässig. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt jedoch die Bestandesgarantie.

#### 4.5.4 Hochwasserschutz

Gemäss der Naturgefahrenkarte AI besteht im Quartierplangebiet teilweise geringe bis mittlere Überschwemmungsgefahr. Im Baubewilligungsverfahren werden die entsprechenden Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit festgelegt. Dazu ist frühzeitig (vor Einreichung des Baugesuchs) mit der Fachstelle für Naturgefahren (Landesbauamt) Kontakt aufzunehmen.

Abbildung 13: Scheidwegbach



Quelle: eigenes Foto, 17.07.2017

#### 4.6 Schlussbestimmungen

##### 4.6.1 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanung müssen von den Grundeigentümern getragen werden.

### 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.

Nach der vollständigen Überbauung wird das Quartierplangebiet voraussichtlich circa 25 Wohneinheiten umfassen. Bei einer mittleren Haushaltsgrösse von ca. 2.3-2.4<sup>1</sup> Personen finden inkl. ca. 60 Bewohnerinnen und Bewohner Platz. Das entspricht einer Einwohnerdichte von 120 E/ha. Daraus resultiert ein Bauzonenflächenbedarf von rund 80 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer. Im kantonalen Richtplan wird über das ganze Gebiet der Feuerschaugemeinde ein entsprechender Wert von maximal 153 m<sup>2</sup> definiert. Mit dem vorliegenden Quartierplan kann somit eine haushälterische Nutzung der dreigeschossigen Baulandfläche erreicht werden kann.

## 6 Verfahren

### 6.1 Information und Mitwirkung

Die Quartierplanung erfolgt auf Begehren der Grundeigentümer im Auftrag der Feuerschaugemeinde Appenzell. Die Planentwürfe wurden mit Grundeigentümern, Feuerschaukommission und Fachkommission Heimatschutz vorbesprochen.

### 6.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung des Quartierplans durch die Standeskommission erfolgte am 2. Oktober 2017. Die im Vorprüfungsbericht verlangten inhaltlichen und formellen Anpassungen wurden vorgenommen. Auf die in der Vorprüfung angeregte Entwicklung eines Überbauungskonzeptes für das gesamte Quartierplangebiet wurde hingegen verzichtet, da das Planungsgebiet wie bereits in Kap. 4.3.3 erwähnt zu fast zwei Dritteln überbaut ist und dabei keine einheitliche Gestaltung besteht.

### 6.3 Genehmigung

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

Appenzell, 15. November 2017  
Hersche Ingenieure AG  
Appenzell · Gais · Oberegg



Hans Breu

---

<sup>1</sup> Belegungsdichte AI für Wohnungen von 80-120 m<sup>2</sup> gemäss Bundesamt für Statistik, 2015