
Planungsbericht

9. September 2014

Quartierplan Union-Konzerthalle, Bezirk Appenzell

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	4
1.3	Vorprojekt	5
2	Materielles	6
2.1	Allgemeines	6
2.2	Erschliessung	6
2.3	Bebauung	8
2.4	Umgebung	11
2.5	Umwelt + Übriges	11
2.6	Schlussbestimmungen	12
2.7	Teilaufhebung Quartierplan Gringelstrasse	13
3	Nachweise	15
3.1	Siedlung	15
3.2	Natur und Landschaft	16
3.3	Siedlung und Verkehr	16
3.4	Wasser und Boden	17
4	Einsprachen	18
	Anhang	19
A1	Checkliste Nachweise	20
A2	Tabelle der beschränkt dinglichen Rechte	21
A3	Referenzbilder Natursteine	22
	Impressum	23

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

Abb. 1 Orthofoto des Planungsgebietes mit Planungsperimeter - blau (unbestimmter Massstab)

Quelle: geoportal.ch vom 10.10.2013

1.1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen dem Bahnhof und der Sitter am südlichen Rand des historischen Ortszentrums. Es grenzt unmittelbar an die Schulanlage des Kindergartens / der Primarschule Chlos an. Den südlichen Perimeterabschluss bildet der offen geführte Klosterbach. Der historische Teilverlauf der Weissbadstrasse erschliesst das Planungsgebiet.



1.1.2 Anlass

Das bestehende Gebäude mit der Assek. Nr. 275, auf der Parzelle Nr. 172, soll ersetzt werden. Damit zusammen wurde auch die Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nrn. 171, 172, 173 und 175 ausserhalb des Quartierplanverfahrens geregelt. Das Architekturbüro Koller Koster AG plante den Ersatzneubau, welcher auf die ortsbaulich sensible Lage reagiert (vgl. Beilagepläne). Mit dem vorliegenden Quartierplan sind die diesbezüglichen planungsrechtlichen und gestalterischen Rahmenbedingungen festgelegt.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Zonenplan Nutzung

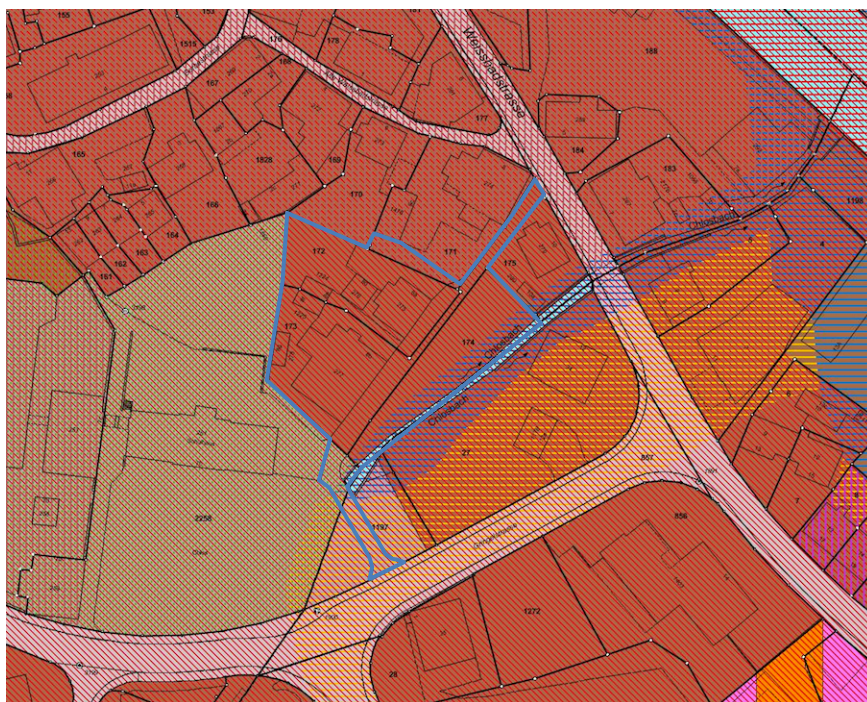
Das Planungsgebiet liegt mehrheitlich in der Kernzone (K). In Richtung Schulanlage Chlos tangiert es die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Die Seitenbereiche des Klosterbachs sind von der Gefahrenzone (GZ) mit mittlerer Gefährdung überlagert.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan Nutzung (unbestimmter Massstab)

Legende:

braune Fläche	K
graue Fläche	Oe
blaue Schraffur	GZ

Quelle: geoportal.ch vom 10.10.2013



1.2.2 Zonenplan Schutz

Das Planungsgebiet wird von der Ortsbildschutzzone Integral (OS-I) überlagert, welche dem Schutz und Erhalt des Quartier- und Strassenbildes dient. Auf der Nordseite stösst die Archäologiezone (ArZ)¹ an das Planungsgebiet an.

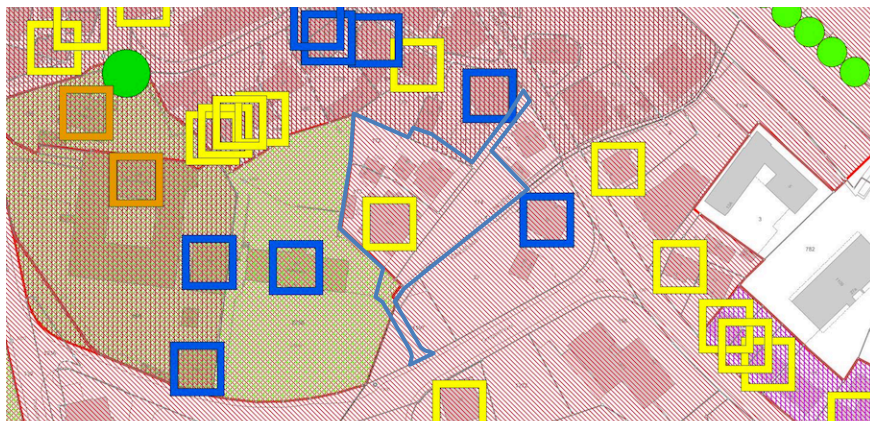
Innerhalb des Planungsgebiets wird die bestehende Konzerthalle, Assek. Nr. 277, als ortsbildrelevante Baute gemäss Art. 14 BauR bezeichnet.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Schutz
(unbestimmter Massstab)

Legende:

rote Schraffur	OS-I
braune Schraffur	ArZ
gelbes Quadrat	Baute, ortsbildrelevant

Quelle: geoportal.ch vom 10.10.2013



1.3 Vorprojekt

Grundlage für den Quartierplan bildet ein vom Architekturbüro Koller Koster AG erarbeitetes Vorprojekt zum Ersatzneubau der bestehenden Baute (vgl. Beilagepläne). Dieses zeigt eine sinnvolle Bebauungs- und Erschliessungslösung für die ortsbaulich sensible Lage auf. Die Gefahr durch Hochwasser des Klosterbachs wird mit baulichen Massnahmen reduziert.

Das Vorprojekt beinhaltet:

- Ein auf den ortsbaulichen Kontext abgestimmtes Gebäudevolumen;
- Die Kappung des Zufahrtsweges;
- Einen neuen, bachbegleitenden und öffentlich zugänglichen Fussweg;
- Eine Tiefgarage mit Erweiterungsmöglichkeit zugunsten der bestehenden Konzerthalle (Assek. Nr. 277);
- Die Grenzbereinigung als Vorschlag für eine neue Parzellierung.

¹ Im Baureglement vom 17. April 2009 des Bezirks Feuerschau als «Ortsbildschutzzone Archäologie (OS-A)» bezeichnet.

2 Materielles

2.1 Allgemeines

2.1.1 Karteneinträge

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

2.1.2 Geltungsbereich

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

Die im Vorprojekt erarbeiteten Ideen sind zur Beurteilung des konkreten Projekts im Baubewilligungsverfahren wegleitend.

2.2 Erschliessung

2.2.1 Verkehrsflächen

Zufahrt

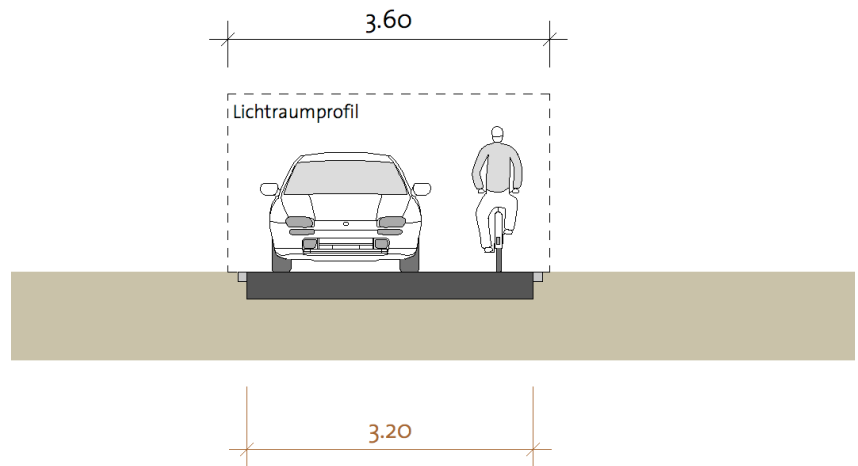
Die Zufahrt zu den Grundstücken Nrn. 172 und 173 erfolgt über die als «öffentlich zugängliche Privatstrasse» bezeichnete Fläche. Diese entspricht weitestgehend der bestehenden Erschliessungsstrasse. Der Anschluss an die Weissbadstrasse wurde allerdings gekappt, damit künftig ab der Weissbadstrasse nur noch die Grundstückszufahrt zur Parzelle Nr. 175 und der Fussweg möglich sind.

Mit dem Quartierplan werden die bestehenden Dienstbarkeiten aufgehoben, bzw. abgeändert (vgl. Kap. 2.6.1). Zudem werden neue Fahrrechte aufgrund der mutierten Parzellen notwendig, um die Befahrbarkeit des Vorplatzes und die Zufahrt zur Parzelle Nr. 175 gewährleisten zu können. Diese werden auf Basis des rechtsgültigen Quartierplans gesichert.

Strassenquerschnitt

Die Breite des Zufahrtswegs beträgt neu inkl. Besucherparkplätze 5.50 m, bzw. 4.20 m. Sie ist für den Begegnungsfall Personenwagen (PW) / Fahrrad, bei stark reduzierter Geschwindigkeit, an der engsten Stelle ausreichend. Das störungsfreie Kreuzen von PW / PW ist an den breiteren Stellen problemlos möglich. Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit ist das Abstellen von Motorfahrzeugen innerhalb der Strassenfläche verboten und entsprechend zu signalisieren. Ebenso sind die möglichen Besucherabstellplätze auf die Befahrbarkeit und das Wenden im Bereich des Vorplatzes zu überprüfen.

Abb. 4 Benötigter Strassenquerschnitt für den Begegnungsfall PW / Fahrrad



Privater Vorplatz

Der Vorplatz zwischen der bestehenden Konzerthalle und dem Baubereich für Ersatzbaute hat das Wenden zu ermöglichen und ist hierzu grundsätzlich ausreichend gross. Die Detailüberprüfung - insbesondere im Zusammenhang mit der Anordnung der Besucherabstellplätze - erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Hierzu ist auch das gegenseitige Fahrrecht grundbuchrechtlich sicherzustellen (vgl. Beilageplan «Parzellierung»).

Der Vorplatz muss seinem Zweck entsprechend freigehalten werden.

Strassenraumgestaltung

Auf die Festlegung einer besonderen Strassenraumgestaltung – auch im Zusammenhang mit der Schulwegführung – wurde verzichtet. Der erzeugte motorisierte Verkehr wird offensichtlich sehr gering ausfallen, bzw. nicht wesentlich mehr als vor dieser Planung sein. Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Strassenraums werden vor diesem Hintergrund nicht notwendig.

2.2.2 Öffentlich zugänglicher Fussweg

Der öffentlich zugängliche Fussweg ersetzt die bestehende, auf dem Gewohnheitsrecht basierende, Wegverbindung. Die Dimensionierung wurde bereits mit dem Vorprojekt zum Ausbau des Klosterbachs (vgl. Beilagepläne) abgestimmt. Der Weg ist zum Zeitpunkt des Strassenrückbaus, bzw. mit dem Ersatzbau zu erstellen, sodass für den Fussverkehr diese Wegverbindung zu keiner Zeit verloren geht.

Die Wegbenützung durch die Öffentlichkeit ist ausserhalb des Quartierplanverfahrens zwischen dem Bezirk und den Grundeigentümern ausgehan-

delt und mittels Dienstbarkeitsverträgen gesichert worden. Der Bezirk übernimmt die Kosten für Unterhalt und Schneebruch. Die Wegbaukosten werden von den Grundeigentümern getragen. Die Wegfläche verbleibt im Privateigentum.

Längerfristig ist die geradlinige Weiterführung des Fusswegs entlang des Klosterbachs zur Weissbadstrasse vorgesehen (vgl. Hinweispfeil). In diesem Fall kann der Fussweg im entsprechend markierten Bereich aufgehoben und der allgemeinen Umgebungsfläche, bzw. der Strassenfläche zugeschlagen werden.

2.2.3 Abstellplätze

Motorisierter Individualverkehr

Bewohnerparkplätze für den Ersatzbau und die Konzerthalle sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Die Lage der Einfahrt ist zweckmässig angelegt und auf das Vorprojekt abgestimmt. Die benötigte Anzahl der Bewohnerabstellplätze richtet sich nach der Norm SN 640 281 und beträgt mindestens vier Abstellplätze (vgl. Kap. 3.3.2) für den Ersatzbau. Die genaue Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

Oberirdische Abstellplätze sind zugunsten einer hohen Umgebungsqualität nur für Besucher zulässig. Die bezeichnete Fläche an der Konzerthalle steht dieser zur Verfügung. Zusätzlich sind zwei oberirdische Abstellplätze im Bereich der Veloabstellanlage, innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche möglich. Es gilt zu beachten, dass diese nicht innerhalb des Gewässerraumes angeordnet werden dürfen und mit einem unversiegelten Belag (bspw. Rasengittersteinen) auszuführen sind. Von diesen beiden Parkplätzen ist einer für den Ersatzbau und der andere für die Konzerthalle vorgesehen. Sie sind zudem mit der geplanten Veloabstellanlage abzustimmen.

Leichter Zweiradverkehr

Für den täglichen Gebrauch (kurzzeitiges Abstellen) sollen nebst den Abstellplätzen im Haus, respektive der Sammelgarage, oberirdisch Abstellplätze möglichst nahe beim Hauseingang angeboten werden.

2.3 Bebauung

2.3.1 Baubereich für Ersatzbau

Die Festlegung der horizontalen und vertikalen Ausdehnung des Neubaus orientiert sich am Vorprojekt, dessen ortsbauliche Qualitäten hinsichtlich Stellung und Kubatur so gesichert werden. Spielraum für Anpassungen wird in geringem Masse (0.50 m) an der südlichen Seite gewährt, wo die Grenz- und Gebäudeabstände es zulassen.

Die Festlegung auf drei Vollgeschosse entspricht dem baulichen Kontext. Mit der Vergrösserung der max. zulässigen Fassadenhöhe können die Niveaulinien der Geschosse auf die der bestehenden Konzerthalle abgestimmt werden, was zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beiträgt.

2.3.2 Baubereich für Erdgeschossenerweiterung

Das Erdgeschoss darf im bezeichneten Bereich erweitert werden. Die separate Erschliessung einer Wohnung im Obergeschoss kann so beispielsweise über diesen Bereich mittels eines Treppenaufgangs geschehen (vgl. Beilagepläne).

2.3.3 Baubereich für Balkone

Die Lage und die horizontale Ausdehnung der Balkone sind in Abhängigkeit zum Vorprojekt festgelegt und daher analog zu den übrigen Baubereichen eng abgegrenzt. Anpassungsspielraum wird auf die nördliche, bzw. südliche Seite sowie in Richtung des Hauptgebäudes gewährt.

2.3.4 Baubereich für Anbau Konzerthalle

Die Konzerthalle soll nach Absicht des Grundeigentümers und im Einvernehmen mit dem Bezirks mit einer zusätzlichen Vertikalerschliessung (Lift oder Treppenhaus) erweitert werden. Der Quartierplan sichert die benötigte und maximal zulässige Fläche im Umfang von 2.00 m x 7.50 m. Die Lage ist abhängig von der Grundrissaufteilung der Konzerthalle und muss daher zwingend am bezeichneten Standort sein. Die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften ist zu gewährleisten (vgl. 2.5.3).

2.3.5 Baubereich unterirdische Sammelgarage

Der ausgeschiedene Baubereich wurde so angelegt, dass die Grenzabstandunterschreitung des Bauwerks zwischen den Parzellen Nrn. 172 und 173 ermöglicht wird. Er regelt die maximale horizontale Ausdehnung der unterirdischen Sammelgaragen für beide Parzellen. Durch die Überdimensionierung des Bereichs ist genügend Raum für Erweiterungen vorhanden.

Um die Befahrbarkeit der Einfahrtsrampe zu gewährleisten, wurde die maximale Längsneigung nach SN VSS 640 291a «Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen» festgelegt.

2.3.6 Beschränkung für Klein- und Kleinstbauten

Im nördlichen, hinteren Bereich der Parzellen soll die Möglichkeit zur Errichtung von Klein- und Kleinstbauten nicht verwehrt werden, weil dort genügend

Raum für dergleichen vorhanden ist. Gegen den Bach sind sie wiederum unzulässig, weil hier einerseits weniger Raum vorhanden ist und andererseits der Freiraum dominieren soll.

2.3.7 Bestehende Bauten

Die Konzerthalle darf im Sinne des Ortsbildschutzes und im Rahmen der Regelbauweise erweitert oder umgebaut werden. Zu berücksichtigen sind die Art. 7 (Ortsbildschutzzone Integral) und Art. 14 (ortsbildrelevante Bauten) BauR der Feuerschaugemeinde.

2.3.8 Architektonische Gestaltung

Dach

Die Sicherung von Dachform und Giebelausrichtung ist aus ortsbaulicher Sicht notwendig. Die komplexe Dachform des Vorprojektes wird mit der Formulierung «als Satteldach in Erscheinung treten» vereinfacht ausgedrückt auf den Punkt gebracht. Wichtig ist, dass der Betrachter von jeder Seite her das Dach als Satteldach wahrnimmt.

Die strassenparallele Giebelausrichtung entspricht der bestehenden Konzerthalle und sorgt für ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild.

Dacheinschnitte und -aufbauten (Gauben, etc.) sind im Vorprojekt nicht vorgesehen. Diese würden die Dachflächen zudem optisch unnötig unterbrechen und sind darum nicht zulässig.

Die Material- und Farbwahl der Dachflächen sind auf das Quartiersbild abzustimmen. Mit dieser offenen Formulierung ist ausreichend Spielraum für den ausführenden Architekten gegeben, um die Bemusterung von Dach- und Fassadenflächen aufeinander und auf das Quartiersbild abzustimmen.

Fassade

Die Gliederung der Fassaden muss einheitlich und auf das Quartiersbild abgestimmt sein. Wesentlich für das Erscheinungsbild ist die Anordnung und Grösse der Fenster sowie die Übereinstimmung der Höhenfluchten mit den bestehenden Fenstern der Konzerthalle.

Quartiersatypische Fassadenmaterialien sind verboten. Zulässig sind nur quartierstypische Materialien und Baustoffe. Die Bewilligung derer durch eine Bemusterung vor Ort hat sich bewährt und zeigt die optische Wirkung am geeignetsten.

2.4 Umgebung

2.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Mit dem Abbruch des bestehenden Kleinbaus auf der Parzelle Nr. 172 und einem Teil der Weissbadstrasse besteht die Möglichkeit, den Grünanteil im Planungsgebiet zu erhöhen. Diese Möglichkeit wird mit der Festlegung der allgemeinen Umgebungsfläche genutzt. Die Festlegung von standortgerechten nicht-invasiven Gehölzarten hat eine ortsbildverträgliche, resp. ortsbildtypische Flora zur Folge.

Gebäude und Vorgarten sollen vom Fussweg her wahrnehmbar bleiben. Geschlossene und sichtundurchlässige Leb- / Tothäge sind daher unerwünscht. Punktuell gepflanzte Strauchgruppen bieten genügend Sichtschutz für den privaten Vorgarten.

Der bezeichnete bestehende Einzelbaum ist aufgrund seiner Dimension und Position ein raumbildendes Element, welches das Gesamtbild massgeblich prägt. Der Erhalt des Baumes ist daher wichtig.

2.4.2 Bereich für Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde nach Rücksprache mit dem Leiter des kantonalen Landesbauamtes ausgeschieden und beträgt ab Bachrand 5,0 m.

Die Gestaltung des Gewässerraums nach Vorprojekt soll im Wasserbauprojekt definiert werden. Hierzu verwendete, offen verfügte, Natursteine dürfen nicht zu gross sein (vgl. Anhang A3). Kleinteilige Steinquader erzeugen ein stimmigeres Erscheinungsbild als grosse, grobschlächtige Steinblöcke.

2.5 Umwelt + Übriges

2.5.1 Entwässerung

Zur Entlastung des Meteorwasserleitungssystems ist das anfallende Meteorwasser bei Möglichkeit versickern zu lassen und / oder zu retendieren.

2.5.2 Ausbau Klosterbach

Als Basis für den Ausbau des Klosterbachs sind die Überlegungen aus dem Vorprojekt (vgl. Beilagepläne Typenschnitte) richtungsweisend und im Wasserbauprojekt zu verfeinern. Die Kosten werden nach der Wasserbaugesetzgebung aufgeteilt.

2.5.3 Massnahmen Feuerschutz

Der Abstand zwischen einer brennbaren (Schindelfassade der Konzerthalle) und einer nicht brennbaren Fassade (Ersatzbaute) hat im Minimum 7,50 m zu

betragen.² Der Gebäudeabstand zwischen der Konzerthalle und dem Baubereich für Ersatzbau beträgt mindestens 2.50 m und zur neuen Vertikalerschliessung der Konzerthalle wenigstens 1.50 m. Der feuerpolizeiliche Mindestabstand wird somit mindestens um 6.00 m unterschritten. Zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften sind folgende Massnahmen notwendig:

- Eine Aussenwand ist mit Feuerwiderstand EI 60 zu erstellen oder mit EI 60 zu bekleiden.
- Fenster und Türen sind mit Feuerwiderstand EI 30 zu erstellen.
- Brennbare Aussenwandverkleidungen sind erlaubt, sofern aus Gründen der Gebäudenutzung keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden.

2.5.4 Kehrrichtentsorgung

Die Entsorgung der häuslichen Abfälle erfolgt zentral an einer Kehrrichtsammlung. Diese ist zweckmässigerweise in räumlicher Nähe zu den Routen der Abfallentsorgungsdienste angeordnet. Es handelt sich um eine temporäre «Abstellfläche». Am Tag der Kehrrichtentsorgung sollen die Abfallcontainer auf den Platz gestellt werden. Mit dieser Massnahme wird die negative Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes, insbesondere der Schulanlage während der meisten Zeit verhindert. Der angrenzende Kinderspielfeld bleibt von dauerhafter Geruchsimmission verschont.

Die Gestaltung der Kehrrichtsammlung ist auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen und die Übergänge zu den angrenzenden Flächen sind zweckmässig zu gestalten.

2.6 Schlussbestimmungen

2.6.1 Beschränkt dingliche Rechte

Die bestehenden und teilweise veralteten beschränkt dinglichen Rechte werden im Rahmen dieses Quartierplans bereinigt. Zusätzlich sind neue Fahrrechte vorgesehen. Es gilt zu beachten, dass die notwendigen Fahrrechte im erforderlichen Ausmass gesichert werden. Bei der vorgesehenen Längsparkierung können folglich Fahrrechte «nur» in einer Breite von 3.50 m gesichert werden. Eine detaillierte Tabelle zu den beschränkt dinglichen Rechten ist im Anhang A2 aufgeführt.

2.6.2 Grenzbereinigung

Die Grenzmutationen im Geltungsbereich werden auf privatrechtlicher Basis zwischen den Grundeigentümern ausgehandelt.

² Brandschutzarbeitshilfe: Bauten mit Räumen mit grosser Personenbelegung, Vereinigung kant. Feuerversicherungen VFK, 06.08.2003, Bern

2.7 Teilaufhebung Quartierplan Gringelstrasse

2.6.3 Planungskosten

Die Kosten für dieses Planungsinstrument sind vom Verursacher der Planung zu tragen (Verursacherprinzip).

2.7.1 Bereinigung Planungsinstrument

Der Geltungsbereich überlagert im Bereich der Zufahrtsstrasse den bestehenden Quartierplan Gringelstrasse vom 30. April 2013. Um Doppelreglementierungen zu vermeiden entschied die Standeskommission die Teilaufhebung des Quartierplanes Gringelstrasse im betroffenen Bereich.

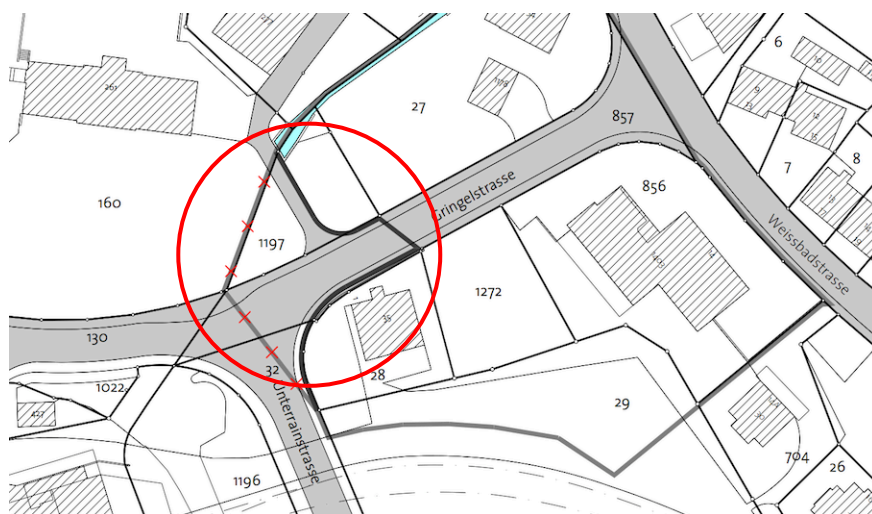
2.7.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich wird zweckmässig verkleinert. Es werden keine konzeptionell relevanten Änderungen gemacht. Die besagte Zufahrtsstrasse ist im Quartierplan Gringelstrasse als öffentliche Strasse mit Hinweischarakter abgebildet. Der westliche Bereich (allgemeine Umgebungsfläche) gehört aus ortsbaulicher Sicht klar zur Schulanlage. Zudem trifft der Quartierplan für diese Restfläche keine konzeptionellen Aussagen und bildet mit der allgemeinen Umgebungsfläche lediglich die bestehende Situation ab.

2.7.3 Öffentliche Auflage

Die Teilaufhebung des Quartierplanes Gringelstrasse wird gleichzeitig mit dem Quartierplan Union-Konzerthalle öffentlich aufgelegt. Auf eine separate Vorprüfung kann verzichtet werden.

Abb. 5 Ausschnitt Teilaufhebung QP Gringel-
strasse
rot - Verkleinerung des Geltungsbereichs



3 Nachweise

3.1 Siedlung

Tab. 1 Gegenüberstellung Regelbauweise – Quartierplan

3.1.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

	Regelbauweise Kernzone	Quartierplan
max. Vollgeschosse	Wird im Einzelfall festgelegt	3
max. Gebäudelänge	32.00 m	21.20 m
max. Gesamthöhe	13.50 m	13.50 m
max. Fassadenhöhe (traufseitig)	10.00 m	11.00 m
min. Grenzabstand oberirdisch / unterirdisch	4.00 m / 1.00 m	2.20 m 0.50 m
min. Gebäudeabstand	8.00 m	2.50 m 3.50 m

Abweichungen zur Regelbauweise ergeben sich in der Fassadenhöhe, im Grenz- und Gebäudeabstand. Die Abstandsvorschriften werden aufgrund der sehr schlanken Parzellenform an den schmalen Seiten nicht eingehalten. Die abweichende Fassadenhöhe bezieht sich auf die der bestehenden Konzertthalle und ermöglicht übereinstimmende Traufhöhen von Alt- und Neubau.

3.1.2 Bauliche und gestalterische Integration

Die bauliche und gestalterische Integration wurde im Rahmen des Vorprojektes vorgenommen und mit dem vorliegenden Quartierplan grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

3.1.3 Wohnlichkeit und architektonische Qualität

Die Wohnlichkeit wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft. Sie ist aufgrund der Dimension und Stellung des Baukörpers sowie aufgrund des grosszügigen, ruhig gelegenen Freiraums möglich.

Die Ansprüche bezüglich Kinderspielplätze sind wegen der Nähe zum Kindergarten Chlos und dessen Aussenanlagen ausreichend erfüllt.

Den Ansprüchen der Betagten und Behinderten kann im Rahmen der Baubewilligung Rechnung getragen werden.

3.1.4 Haushälterische Bodennutzung

Der Ersatzbau ist wesentlich grösser dimensioniert als sein Vorgänger. Bei der planaren Betrachtung des Ersatzbaus erscheint dieser im Verhältnis zur baulichen Umgebung eher gross. Die geschickte Kubatur, mit den diversen Fassadenrücksprüngen und den filigran gestalteten Balkonen, erzeugt jedoch beim Betrachter ein anderes Bild. Dem Ersatzbau gelingt es auf diese Weise, sich optimal in die bauliche Umgebung einzuordnen. Die schlanke Parzellenbreite wird baulich optimal ausgenutzt und es entstehen hochwertige vor- und rückgelagerte Freiräume.

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Förderung Natur im Siedlungsraum

Naturnahe Strukturen und Grünflächen werden durch die Pflicht zur Begrünung der allgemeinen Umgebungsflächen mit standortgerechten Pflanzen sowie durch den Erhalt eines markanten Einzelbaumes gefördert.

3.2.2 Freihaltung von Bach- und Flussumfern

Der Ausbau des Klosterbachs zugunsten des Hochwasserschutzes wird innerhalb des bezeichneten Gewässerraums ermöglicht.

3.3 Siedlung und Verkehr

3.3.1 Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Mit dem vorliegenden Quartierplan wird ein neuer, attraktiver, öffentlich zugänglicher Fussweg geschaffen. Dieser wird unter anderem als sicherer Schulweg für die Schulkinder des Schulhauses Chlos zur Verfügung stehen.

3.3.2 Parkierung und Erschliessung

Die zentrale Anordnung der Parkierungsflächen in einer Sammelgarage ermöglicht die Erhaltung / Schaffung eines grosszügigen, begrünten Freiraums und entspricht dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Lediglich sechs Autoabstellplätze für Besucher (5 für Konzerthalle und 1 für Ersatzbau) und eine Veloabstellanlage für das kurzzeitige Parkieren sind zweckmässigerweise oberirdisch angeordnet.

Nachweis der Autoabstellplatzzahlen nach VSS 640 281

Im vereinfachten Verfahren wird mit einem Stellplatz je Wohnung für Bewohner und 10 Prozent der Bewohnerstellplätze für die Besucher gerechnet. Die Anzahl Wohnungen im Referenzprojekt beträgt vier. Die gem. Vorprojekt geplante Sammelgarage fasst elf Abstellplätze, wovon zwei für die Konzerthalle reserviert sind:

Tab. 2 Benötigte und mögliche Autoabstellplätze im Quartierplan für den Ersatzbau

	Benötigte Stellplätze	Mögliche Stellplätze
Bewohner	4	9
Besucher	1 (aufgerundet)	1

Fazit

Im Quartierplan ist eine ausreichende Anzahl Autoabstellplätze vorhanden.

3.4 Wasser und Boden

3.4.1 Naturgefahren

Mit dem Ausbau des Klosterbachs wird die Gefährdung durch Naturgefahren (Überschwemmung) minimiert. Zudem soll die ökologische Qualität des gesamten Gewässerraumes verbessert werden. Anhand einer punktuellen Gefahrenabklärung sollen die mögliche Gefährdung, resp. die Massnahmen zur Verringerung dieser im Rahmen eines Wasserbauprojekts aufgezeigt werden. Anschliessend sollen die bestehenden Gefahrenzonen nach Bedarf, mittels eines Teilzonenplans, der neuen Situation angepasst werden.

4 Einsprachen

Im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens sind bei der Feuerschaukommission zwei Einsprachen gegen den Quartierplan eingegangen. Die Einsprache von Werner Neff, Alte Weissbadstrasse 6, 9050 Appenzell wurde zurückgezogen. Die zweite Einsprache von Guido Neff, Weissbadstrasse 8, 9050 Appenzell wurde indes gutgeheissen. Der Quartierplan wurde folgendermassen geringfügig angepasst:

- Ein Teilfläche östlich der Markierungslinie Ersatzbau, vormals als Strasse mit Hinweisscharakter abgebildet, wurde der allgemeinen Umgebungsfläche zugeschlagen. Es handelte sich hierbei um einen Zeichnungsfehler.
- Art. 16 wurde geändert und der Quartierplan angepasst. Auf die Ausscheidung von Zugangspunkten für den Bachunterhalt wurde nach Rücksprache mit dem kantonalen Landesbauamt gänzlich verzichtet. Die Zugänglichkeit ist mit dem kantonalen Wasserbaugesetz geregelt.

Anhang

-
- A1 Checkliste Nachweise
 - A2 Tabelle der beschränkt dinglichen Rechte
 - A3 Referenzbilder Natursteine

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung

Thema	nicht relevant	relevant
Siedlung		
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 3.1.1
– bauliche und gestalterische Integration		vgl. 3.1.2
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		vgl. 3.1.3
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 3.1.4
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 2.3.7
– Energie	x	
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft		
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft		
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier	x	
– Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. 3.2.1
– Freihaltung von Bach- und Flussumflern		vgl. 3.2.2
Siedlung und Verkehr		
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Industriegleisanschlüsse	x	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		vgl. 3.3.1
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 3.3.2
Wasser und Boden		
– Naturgefahren		vgl. 3.4.1
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
– Belastete Standorte	x	

A2 Tabelle der beschränkt dinglichen Rechte

Abb. 6 Quelle: Koller Koster AG, 25. Feb. 14

Register	Datum	Haupt-Titel	Textauszug	Auf Parzelle bezogen	Auf Parzelle bezogen	Zulasten Parzelle	Zu Gunsten Parzelle	Bemerkung Grundbuchamt	Bereinigung notwendig
821	01.08.1852	Hag- und Grabenerstellungspflicht / Baubeschränkung	Den hat hat die Käuferin und deren Nachkommen zu allen Zeiten zu machen und zu unterhalten. Hat sie einen Graben auf ihrer Seite am Hag zu machen. Dar auf besagtem Platz zu keinen Zeiten nichts gebaut werden.	170	171	170	171	muss gelöscht werden. Die Hagpflicht wurde mit Servituten-Protokoll Nr. 500.1 vom 22.04.1982 neu geregelt	Ja - löschen
847	30.08.1869	Fahrrecht / Hagpflicht	Ein Stück Boden Nr. 34a ab der Heimat Brügge, hinter Branders Haus, dem nach hinab bis zum Klosterfrauentgut. Der Fahrweg, welcher 10 Schuh breit rechts beim Branderschen Haus zur Einmündung in den 7777 hinauführt, gehört in Nutzen und Beschwerden beiden Teilen gemeinsam zu. Der zu errichtende Hag von Branders oberem Hauseck bis zu den Stapfen hinauf, kommt auf Branders Seite, muss jedoch gemeinsam unterhalten werden.	171				muss gelöscht werden	Ja - löschen
872	16.03.1876	Hagpflicht	Ein Stück Boden ab der Besitzung Nr. 34a. Der Käufer verpflichtet sich, die Umzäunung der Kaulobjektes selbst zu errichten und dieselbe zu unterhalten				173	muss gelöscht werden	Ja - löschen - wird aufgrund neuer Grundstückszuteilung gegenstandslos
275	21.11.1877	Abwasserkanal-Durchgangsrecht	Die Leitung muss um das Haus erstellt werden etc.			174	173	muss gelöscht werden	Ja - löschen - wird aufgrund neuer Grundstückszuteilung gegenstandslos
275	21.11.1877	Beschränktes Durchgangsrecht	Regel ist nicht für Fahrrecht. Nur Prozession und Fronleichnam			173	Kirch-gemeinde	muss gelöscht werden	Ja - löschen - wird aufgrund neuer Grundstückszuteilung gegenstandslos
275	21.11.1877	Fahrrecht	Haus Nr. 37/34 & Nr. 38/34a Konzerthallensträsschen jederzeit ungehindertes Fahrrecht			173	172 / 174 / 171 / 175	muss gelöscht werden	Ja - löschen - wird aufgrund neuer Grundstückszuteilung gegenstandslos
275	21.11.1877	Fahrrecht	Käufer darf die erworbenen 3 Fuss breit Boden niemals einzäunen			172	173 / 174	muss gelöscht werden	Ja - löschen - wird aufgrund neuer Grundstückszuteilung gegenstandslos
901	27.05.1886	Baubeschränkung, Hagpflicht	Gibt ein Stück Boden zwischen der Fabrik und Kollener. Käufer darf nur in gleicher Fronhöhe der Fabrik gegen die Strasse bauen. Auch der Hag zwischen sich und dem Verkäufer zu erstellen und zu unterhalten.	172	171			muss gelöscht werden	Ja - löschen - wird aufgrund neuer Grundstückszuteilung gegenstandslos
715	05.04.10	Abwasseranleitungsrecht	Es wird beschrieben wenn was und in welchen Schacht etc.			162 / 163 / 164	173	muss gelöscht werden	Ja - löschen
715	05.04.10	Abwasseranleitungsrecht	Es wird beschrieben wenn was und in welchen Schacht etc. sowie eventuelle Schäden zu ersetzen seien			166	173	muss gelöscht werden	Ja - löschen
	09.09.57	Grenz- und Anbaurecht / Fahrrecht	Gargenboxen mit Beschrieb für Unterhalt etc. / Fahrrechtbeschrieb	172	173			muss gelöscht werden	Ja - löschen - Garagen werden Abgebrochen - Zufahrt wird durch Quartierplan neu geregelt.
	22.02.55	Immissionsverbot	Immissionsverbot			177	170 / 171 / 178 / 181	muss gelöscht werden	Ja - löschen - näherbaurecht wird durch Quartierplan neu geregelt.
Neu		Fahrrecht	Zufahrt zur Garage Paiz. 175 von Weissbadstrasse über Parzelle 171			171	175	Neu	
Neu		Fahrrecht	Fahrrecht zugunsten P172 und zulasten P173 für den Bereich des privaten Vorplatzes (zwischen Konzerthalle und Ersatzneubau)			173	172	Neu	

Appenzell, 25.02.2014/ko

A3 Referenzbilder Natursteine

Die nachfolgenden Referenzbilder zeigen lediglich die Grössenvorstellungen der für die Stützmauern des Klosterbachs zu verwendenden Natursteine (vgl. Kap. 2.4.2). Die definitive Ausgestaltung der Stützmauern wird im Wasserbauprojekt festgelegt.

Abb. 7 Quelle: Koller Koster AG, 28. Okt. 2013



Abb. 8 Quelle: www.baugesellschaft-findeklee.de, 15. Nov. 2013



Impressum

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, Raumplaner FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi

BSc FH in Raumplanung

Matthias Ott

BSc FH in Raumplanung

474:020:400:PB_140909.docx