



Planungsbericht

3. Februar 2015

Quartierplan «Im Paul, Blumenrainstrasse», Bezirk Rüte



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	3
1.3	Beilageprojekt (vgl. Beilagepläne)	4
2	Materielles	7
2.1	Allgemeines	7
2.2	Erschliessung	7
2.3	Bebauung	8
2.4	Umgebung	10
2.5	Umwelt und Übriges	11
2.6	Schlussbestimmungen	13
3	Nachweise	14
3.1	Siedlung	14
3.2	Siedlung und Verkehr	15
	Anhang	17
A1	Checkliste Nachweise	18
A2	Nachweis der Dichte	19
	Impressum	21

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

Abb. 1 Ausschnitt Orthofoto, geoportal.ch
(16. November 2013)

1.1.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand. Es ist vollständig um-
baut. Das Planungsgebiet selber ist lediglich in der südwestlichen Ecke mit ei-
nem Bauernhaus bebaut. Es handelt sich um eine siedlungsinterne Baulandre-
serve.



1.1.2 Anlass

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet nach einem einheitlichen Konzept aus
mehrheitlich hölzernen Geschosswohnungshäusern zu bebauen. Damit soll
eine Überbauung mit hoher Wohnqualität bei gleichzeitig hoher Flächen- und
Erschliessungseffizienz erstellt werden. Das zugrunde liegende Projekt wurde
durch den Architekten Roland Gnaiger aus Bregenz unter Begleitung der kan-
tonalen Fachkommission Heimatschutz (FkH) entwickelt.

Das vorliegende Projekt lässt sich nicht in der Regelbauweise realisieren
und ist daher aufgrund der im öffentlichen Interesse liegenden Vorzüge mittels
eines Quartierplans zu ermöglichen.

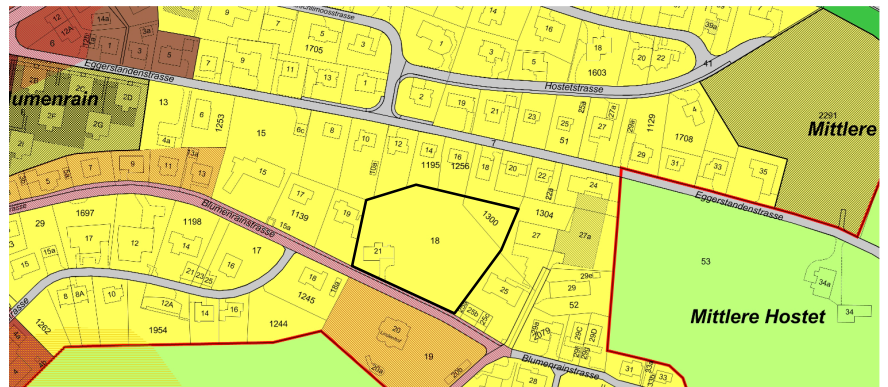
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Zonenordnung

Zonenplan Nutzung

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der zweigeschossigen Wohnzone W2
(gelb) und wird über die Blumenrainstrasse erschlossen. Die Blumenrainstrasse
sowie das vis-à-vis des Planungsgebiets gelegene Grundstück Nr. 19 (Villa Lin-
denhof) sind der Ortsbildschutzzzone Integral OS-I (rote Schraffur) zugeordnet.

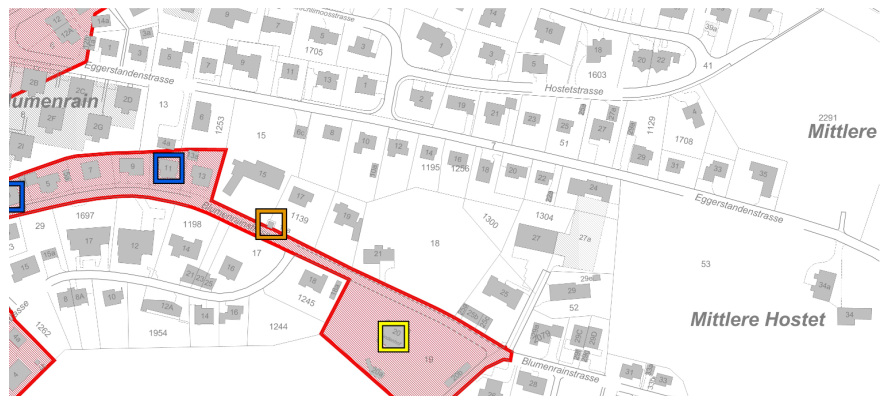
Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Nutzung, geportal.ch (16. November 2013)



Zonenplan Schutz

Nebst der Ortsbildschutzzone ist die Villa Lindenhof (vis-à-vis des Planungsgebiets gelegen) als ortsbildrelevante Baute im Zonenplan Schutz bezeichnet. Im Planungsgebiet selbst sind keine Kultur -und Naturobjekte vorhanden.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Schutz, geportal.ch (16. November 2013)



1.3 Beilageprojekt (vgl. Beilagepläne)

1.3.1 Bestand

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Blumenrainstrasse und den Wohnhäusern an der Eggerstandenstrasse am nord-östlichen Siedlungsrand des Dorfes Appenzell. Die leichte Geländeneigung gegen Südwesten setzt sich bis zum Ortszentrum von Appenzell fort. Zu Fuss ist das Zentrum auf verkehrsarmen Wegen in zehn Minuten erreichbar. Die Nachbarschaft bei «Im Paul» (so der historische Liegenschaftsname) ist geprägt von repräsentativen Bürgervillen aus der Zeit der ersten Stadterweiterung zum Ende des 19. Jahrhunderts, sowie den in der Mitte des 20. Jhd. errichteten Einfamilienbauten entlang der Eggerstandenstrasse. Die auf der östlichen Nachbarparzelle stehenden Wohnblöcke aus den 1960er-Jahren wirken dazu kontextlos und brachial.

Wegen der niveauvollen, ruhigen und gut besonnten Wohnlage, bei gleichzeitiger Zentrumsnähe, ermöglicht das Planungsgebiet ein in jeder Hinsicht erstklassiges Wohnen und Leben.

1.3.2 Entwurfsziele

Ortsbauliches

Die «zweieinhalb» geschossigen Wohngebäude an der Blumenrainstrasse orientieren sich bezüglich ihrer Größe, Proportion, Körnung und Gestaltambition an den gründerzeitlichen Stadtvillen der Nachbarschaft.

Vollkommen anders verhält es sich mit der zurückhaltenden Bebauung im hinteren nördlichen Teil des Planungsgebiets. Dieser tritt zwischen den strassenbegleitenden Bebauungen zurück und weicht jeder Konkurrenz aus, um den weichen, weiter östlich gelegenen Grünbereich weit in die Quartiersmitte hinein wirken zu lassen. Zu diesem Zweck wird eine möglichst ruhige, horizontal betonte, zweigeschossige Bauform gewählt.

Alle Häuser des Quartiers werden zentral, von der Grundstücksmitte aus erschlossen. Diese Mitte ist von der Blumenrainstrasse über einen entlang der westlichen Grundgrenze führenden Fussweg und von der süd-östlichen Parzellecke aus auch mit Fahrzeugen erreichbar – die einerseits von dort die Tiefgarage aber auch den zentralen Gemeinschaftsbereich ansteuern.

Quartiersbildung

Damit «Im Paul» tatsächlich zu einem Quartier wird, welches dieser Bezeichnung gerecht wird, wurde auf die Ausformulierung der Quartiermitte ein grosser Wert gelegt. Zwischen erster und zweiter Baureihe entwickelt sich ein konisch zulaufender Raum, der «Dorfplatz», der durch seine baulich geschlossene Fassung Raumcharakter, Schutz und eine unverwechselbare Identität erhält und die spezifische Qualität eines halböffentlichen Raumes entfaltet. Um diesen (überwiegend befestigten) Gemeinschaftsplatz gruppieren sich alle Hauszugänge, wodurch in zwangloser Weise Nachbarschaft und Kommunikation garantiert werden. Mehr noch als durch die Bebauung wird dieses einprägsame Zentrum zur Adressbildung der neuen Bebauung beitragen.

Vor der westlichen Grundstücksgrenze, wo der «Dorfplatz» sich verengt mündet er zum gemeinschaftlichen Spiel- und Erlebnisraum. Die Quartiercharakteristik wird durch diese gemeinschaftliche «Freizeitwiese» nicht nur räumlich, sondern auch funktional zusätzlich bereichert.

Architektur

In Reaktion auf die Vorzüge der Lage positioniert sich das Wohnungsangebot im gehobenen Qualitätssegment.

Ein Aussenbezug gegen drei Seiten zeichnet die Geschosswohnungen entlang der Blumenrainstrasse aus. Während die Schlafräume zur Morgensonne orientiert sind, richtet sich der Wohn-Essbereich gegen Süden und Westen. Die (ungefähr 15 m²) grossen Terrassen liegen an der sonnigsten Hausecke. Die Grundrisse sind bewusst von nahezu lapidarer Schlichtheit. Somit bieten sie allen Lebensformen und -phasen entsprechende, auch später veränderbare Nutzungsmöglichkeiten. Weitestgehend individuell teilbare Raumzonen umspielen den festen Sanitär-, Küchen- und Infrastrukturmern. Raumfluchten mit weiten Durch- und Ausblicken garantieren einen grosszügigen Charakter. Auch von den Schlafräumen ist ein Ausgang (auf einen schmalen Laubengang) möglich. Vor der Ostfassade bildet der Laubengang eine feingliedrige «Schutz- und Filterschicht». Die Wohnungen im 2. Obergeschoss zeichnet eine grosse, optimal besonnte Terrasse aus. Bei entsprechender Nachfrage wären die Terrassenwohnungen (intern) mit den darunterliegenden Wohneinheiten zu verbinden.

Die Wohnungen in der nördlichen Gebäudezeile haben auf Grund der Zweigeschossigkeit einen Reihenhausharakter. Nahezu alle Vorzüge des Einfamilienhauses (Privatsphäre, individuelle Differenzierung, Kellerabteil und Garage unter dem Haus) zeichnen sie aus. Darüber hinaus lassen sich diese (südwestlich orientierten) Wohnungen im Erdgeschoss in zwei Einheiten (mit jeweils eigenem Eingang) teilen. Damit wird der Familienentwicklung, Lebens- oder Arbeitsplanung eine interessante Option und Perspektive eröffnet. Den Erdgeschosswohnungen sind geschützte, private Wohnhöfe vorgelagert mit jeweils einer gedeckten, witterungsgeschützten Gartenlaube. Die etwas kleineren Obergeschosswohnungen haben eine besonders große (ca. 50 m²) Dachterrasse, die unmittelbar vom Wohn-Essbereich erreichbar ist.

Materialisierung

Ein Leben innerhalb massiver Vollholzwände ist für das Wohnen im Geschosswohnbau noch immer ein Novum. Die Bewohner der Bebauung «Im Paul» kommen in den Genuss der unvergleichlichen Wohnatmosphäre wie sie bislang Bewohnern von Einfamilienhäusern vorbehalten war. Diese Wohnungen bieten die Wärme und Sinnlichkeit eines rundum sichtbaren und fühlbaren Holzhauses, dessen Material aus der Region kommt und einen großen Beitrag für eine nachhaltig ausgerichtete Gesellschaft leistet. Um dem Wesenscharakter dieser Bauweise gerecht zu werden, werden auch die grösseren Teile der Aussenfassade mit Holzschalungen belegt. Lediglich die Nord- und die Westseite (Wetter) erhält ein anderes Verkleidungsmaterial.

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.

Das Beilageprojekt (vgl. 1.3) soll zur Beurteilung der konkreten Projekte (Baubewilligungsverfahren) wegleitend gelten insbesondere hinsichtlich der Proportion und architektonischen Ausbildung der Gebäude.

2.2 Erschliessung

2.2.1 Bereich für Zufahrt

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Blumenrainstrasse an der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets. Das freizuhaltende Sichtfeld (Tempo: 30, Strassenlängsneigung: 2 – 3 %) schneidet die Nachbargrundstücke Nrn. 1296 und 1241. Die beanspruchte Fläche ist Teil der bestehenden Grundstückszufahrt und wird heute schon freigehalten.

Die Distanz zwischen den Gebäudeeingängen und der Blumenrainstrasse ist grösser als 40 m. Aus diesem Grund ist die Erschliessung des Hofbereichs und der gemeinschaftlichen unterirdischen Sammelgarage auch Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.

2.2.2 Autoabstellplätze

Zu Gunsten einer möglichst grünen Umgebung dürfen einzig Autoabstellplätze für Besucher oberirdisch erstellt werden. Die Besucherabstellplätze sind so angeordnet, dass sie nicht direkt vor den Terrassen der Erdgeschosswohnungen zu liegen kommen (Wahrung der Privatsphäre). Die bezeichneten Bereiche bieten Platz für maximal 6 Abstellplätze. Es werden in der Längen- und Breitenausdehnung Spielräume im Bezug zu den Werten der SN VSS 640 291a eingeräumt.

Die maximale Anzahl Besucherabstellplätze wird im Reglement zum Quartierplan definiert. Bei den Bewohnerabstellplätzen wird eine minimale Anzahl Abstellplätze vorgegeben. Das Minimalmass wird so gewählt, dass die Bewohnerabstellplätze längerfristig der Nachfrage genügen und nicht zu einem späteren Zeitpunkt oberirdisch nachgefragt werden.

2.2.3 Abstellplätze für leichte Zweiräder

Für den täglichen Gebrauch (kurzzeitiges Abstellen) sollen, nebst den «in-house» Abstellplätzen, gedeckte Abstellplätze oberirdisch und möglichst nahe bei den Hauseingängen angeboten werden.

2.2.4 Richtungspunkte privater Fusswege

Ergänzend zur Zufahrt soll ein Fussweg den direkteren Zugang zu den Gebäuden von Richtung Dorfzentrum her für Fussgänger ermöglichen. Die Wegführung ist abhängig von der konkreten Aussenraumgestaltung und der Grundrissdisposition des Erdgeschosses bezüglich der Einsehbarkeit und wird daher nicht festgelegt. Der Fussweg soll als lauschiger sowie eingewachsener «Pfad» ausgebildet werden können und daher eher schmal erstellt werden dürfen.

2.3 Bebauung

2.3.1 Gebäude

Baubereiche für Gebäude

Allgemeines

Die Baubereiche für Gebäude gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor und legen somit die Lage respektive die abweichenden Abstände der zulässigen «oberirdischen» Gebäude (exkl. Unterverbauten, unterirdische Bauten, An-, Klein- und Kleinstbauten) untereinander sowie zur Strasse und den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke (ausserhalb Planungsgebiet) fest. Weiter werden folgende Details mit den Baubereichen definiert:

- vertikale und horizontale Ausdehnung
- spezifische Bauweise
- spezifische Nutzung

Horizontale / vertikale Ausdehnung und Lage der Gebäude

Als Basis für die Lage und die horizontale Ausdehnung von Gebäuden gelten die aus den projizierten Fassadenlinien gebildeten Gebäudegrundflächen (inklusive Loggien und Laubengänge bei den Wohngebäuden entlang der Blumenrainstrasse) gemäss Beilageprojekt. Es werden grundsätzlich rund 30 bis 50 cm Spielraum in der Länge und Breite sowie rund 50 bis 80 cm in der vertikalen Ausdehnung für die Projektierungsphase eingeräumt. Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung. Die Geschossigkeit richtet sich nach dem Beilageprojekt.

Spezifische Bauweise

Für den «Baubereich für Gebäude A» wird auf der Basis von Abs. 2 Art. 64 BauV die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. An den «Schnittstellen» zwischen den einzelnen Gebäuden innerhalb des «Baubereichs für Gebäude A» sowie am westlichen Ende der Gebäudereihe wird jeweils ein vertikaler Versatz (eingeschossige Bauweise) von mindestens rund 4.5 m Breite festgesetzt, welcher die einzelnen Bauten ablesbar macht und die Zeilenwirkung auflockert.

Das dritte Geschoss bei den Wohngebäuden entlang der Blumenrainstrasse wird architektonisch als Attika ausgebildet, ist jedoch aufgrund der Ausdehnung und Lage kein Dachgeschoss sondern ein Vollgeschoss.

Spezifische Nutzung

Die Gebäude in den «Baubereichen für Gebäude C» sind zur Lagerung leichter Zweiräder und dergleichen vorgesehen. Ergänzend dazu werden weitere Nebennutzflächen erstellt.

An-, Klein- und Kleinstbauten

An-, Klein- und Kleinstbauten sollen nur beschränkt zugelassen werden. Insbesondere die Umgebungsfläche südlich der «Baubereiche für Gebäude B» soll möglichst frei gehalten werden.

2.3.2 Vorspringende Gebäudeteile

Zum Witterungsschutz der Zugangs- und Zirkulationsbereiche zwischen den Gebäuden sollen ein oder mehrere gleichartige Vordächer ermöglicht werden. Es ist dabei wichtig, dass die Einheit der Wohngebäude entlang der Blumenrainstrasse gewahrt wird.

Ansonsten sind Balkone, Vordächer und dergleichen ausserhalb der «Baubereiche für Gebäude» nicht erlaubt. Bei den Wohngebäuden entlang der Blumenrainstrasse beinhaltet die festgelegte Ausdehnung des dritten Vollgeschosses gegen Westen auch die Dachvorsprünge.

2.3.3 Dichtemass

Mit den Festlegungen zur Bauweise (Lage, vertikale und horizontale Ausdehnung der oberirdischen Gebäude) werden die zu zulässigen Gebäudevolumen und damit die Dichte definiert. Daher wird gestützt auf Art. 72 Abs. 2 BauV auf eine Geschossflächenziffer (GFZ) nach Regelbauweise verzichtet.

2.3.4 Architektonische Gestaltung

Grundsätzlich haben Bauten und Anlagen im Landschafts-, Orts- und Strassenbild sowie für sich gemäss Art. 65 BauG eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Es ist entsprechend wichtig, dass die einzelnen Gebäudeensembles – nördliche Gebäudezeile und Gebäude entlang der Blumenrainstrasse (inkl. den entsprechenden An- und Kleinbauten) – jeweils einheitlich gestaltet und gegenseitig aufeinander abgestimmt werden. Bei den Kleinstbauten ist es wichtig, dass diese das Erscheinungsbild nicht stören.

Weiter ist die Verwendung des heimischen Baustoffs Holz als Fassadenmaterial adäquat und soll daher die Erscheinung der Überbauung prägen. Entlang des Hofbereichs sind aufgrund der teilweise geringen Gebäudeabstände nicht brennbare Fassadenmaterialien nötig.

Aufgrund der Nachbarschaft zu einem geschützten Ortsbild (vgl. Abb. 3) ist das Bauvorhaben betreffend Orts-, Landschafts- und Strassenbild von Bedeutung. Entsprechend wird eine Bauberatung nach Art. 65, Abs. 7 BauG verlangt.

2.3.5 Dachgestaltung

Insbesondere entlang der Blumenrainstrasse werden schwach geneigte Satteldächer von der kantonalen Fachkommission Heimatschutz (FkH) als zweckmässig erachtet.

Die Ablesbarkeit der einzelnen Bauten im «Baubereich für Gebäude A» (vgl. 2.3.1) basiert auf den «Zwischenräumen» ab dem 1. Obergeschoss. Diese sollen entsprechend möglichst erkennbar bleiben. Entsprechend werden Markisen und dergleichen beschränkt.

2.3.6 Abbruch Stammgebäude

Es soll verhindert werden, dass zwischenzeitlich eine Nachbarschaft zwischen dem Stammgebäude und den Wohngebäuden entsteht.

2.4 Umgebung

2.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche soll halbprivaten Charakter aufweisen mit Ausnahme der Vorbereiche der nördlichen Gebäudezeile. Insbesondere die Wiese entlang der Wohngebäude an der Blumenrainstrasse soll daher nicht für private Ausserräume (Erdgeschoss-Wohnungen) zonierte werden. Eine Strukturierung und Gliederung der Wiese mit punktuellen Gehölzpflanzungen soll ermöglicht werden. Gegenüber Dritten und entlang der oberirdischen Autoabstellplätze sowie entlang der privaten Gärten sollen Einfriedungen zur Wahrung der Privatsphäre (Erdgeschoss-Wohnungen) zugelassen werden. Entlang der Blumenrainstrasse soll der optische Bezug zwischen Bebauung und Strasse gewahrt

bleibt. Entsprechende Einfriedungen werden daher in der vertikalen Ausdehnung beschränkt.

Die zugelassene Mauer entlang der Zufahrt dient zur Stützung des gewachsenen Terrains des Nachbargrundstücks.

2.4.2 Hofbereich

Zwischen der nördlichen Gebäudezeile und den Gebäuden an der Blumenrainstrasse entsteht ein halböffentlicher von dieser Strasse nicht einsehbarer Bereich bei Gebäudezugängen. Dieser soll identitätsbildend gestaltet werden und zum Aufenthalt einladen (vgl. 1.3.2).

2.4.3 Bereich für private Gärten

Zwischen der nördlichen Gebäudezeile und dem Hofbereich dürfen private Aussenraumflächen entstehen, welche gegenüber den halböffentlichen Umgebungsflächen eingefriedet werden dürfen (vgl. 2.4.1). Für das Erscheinungsbild der Gesamtüberbauung und insbesondere aufgrund der gestalterischen Wirkung gegenüber dem gemeinschaftlichen Hofbereich, erscheint eine angemessene Gestaltung der Einfriedungen wichtig.

2.4.4 Bereich für Terrasse mit Sichtschutz

Zur Zufahrt hin soll zur Wahrung der Privatsphäre für die Wohnung im Erdgeschoss ein baulicher Sichtschutz zugelassen werden. Dabei scheint aber wichtig, dass dieser gestalterisch Bestandteil des Gebäudes ist.

2.4.5 Standort für Spielplatz

Der Spielplatz soll an den Hofbereich anschliessen. Er soll qualitativ hochwertiger erstellt werden. Entsprechend sind die zu erstellenden Anlagen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Nebst den Festlegungen im vorliegenden Quartierplan sind insbesondere die Anforderungen gemäss Art. 68 BauG (Beschattungs- / Besonnungsverhältnisse, etc.) massgebend.

2.5 Umwelt und Übriges

2.5.1 Werkleitungen

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

Diverse Hauptleitungen (vgl. Abb. 4 bis Abb. 6) führen durchs Planungsgebiet. Diese Hauptleitungen können nicht aufgehoben respektive ausserhalb des Planungsgebiets verlegt werden. Entsprechend werden Leitungskorridore fest-

gelegt. Aufgrund des heutigen Projektstandes muss lediglich die Erdgasleitung (vgl. Abb. 5) verlegt werden, da sie durch den «Baubereich für Gebäude A» verläuft. Eine Überbauung respektive Integration von Leitungen zeichnet sich an der südwestlichen Gebäudeecke des Gebäudes im «Baubereich für Gebäude B1» für die Abwasserleitungen und im Bereich der vorgesehenen Sammelgaranzufahrt für die Abwasser- und Erdgasleitung ab.

Abb. 4 Ausschnitt Werkleitungsplan Elektrizität und Wasser

blau: Wasser
rot: Elektrizität

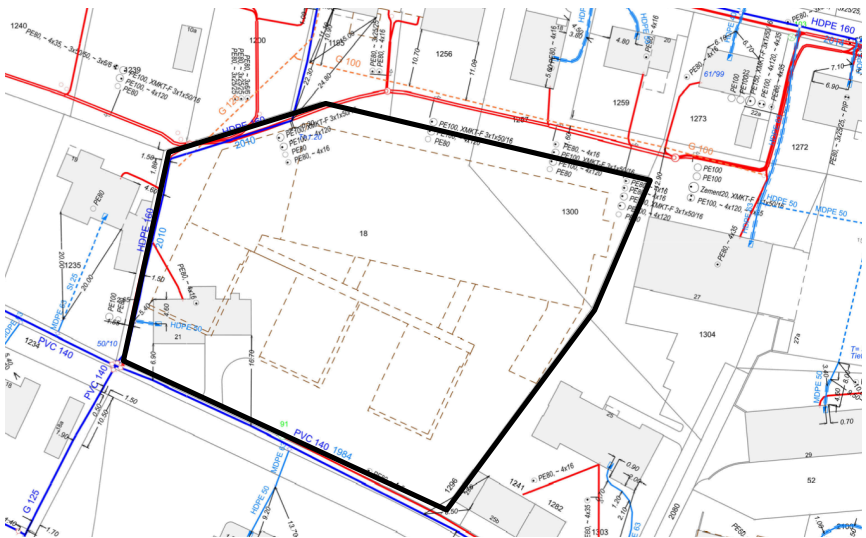


Abb. 5 Ausschnitt Werkleitungsplan Erdgas

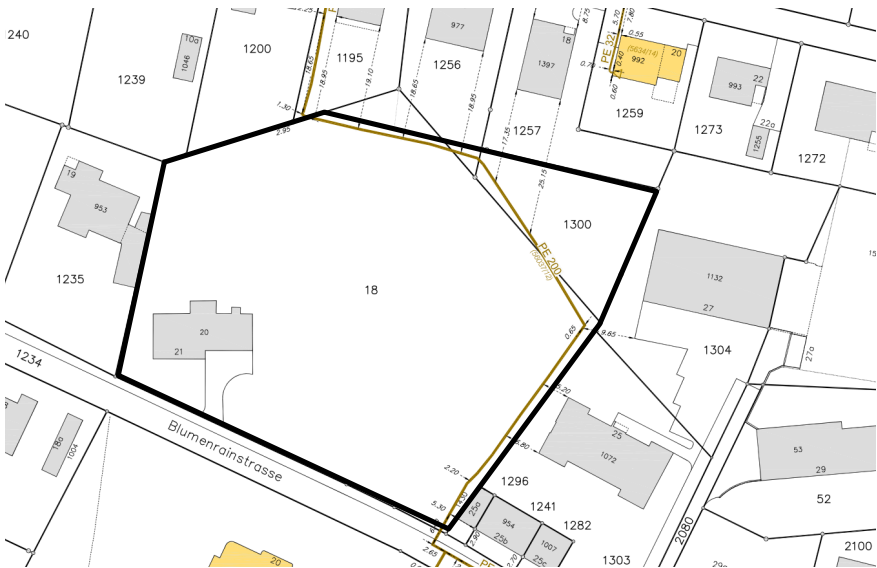
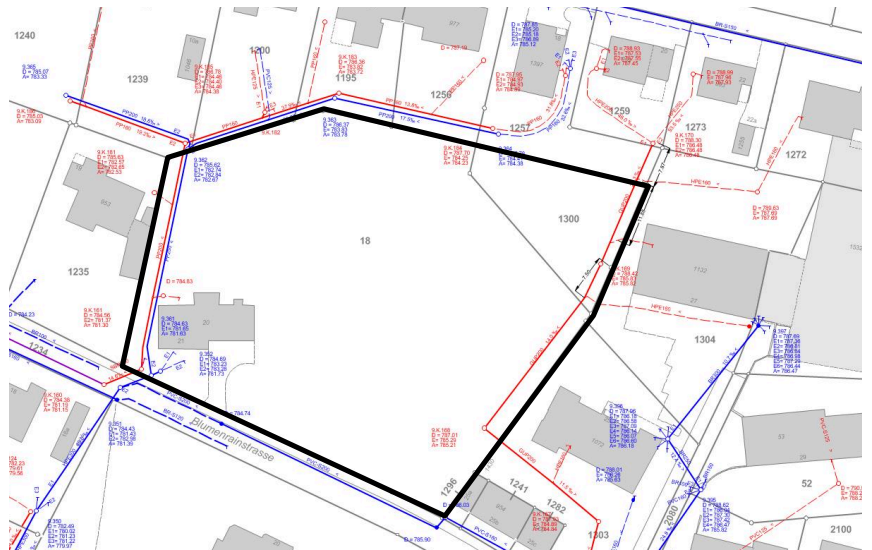


Abb. 6 Ausschnitt Werkleitungsplan Abwasser



2.5.2 Standort für Kehrichtsammelstelle

Die Kehrichtsammelstelle wird im Zu- und Wegfahrtsbereich möglichst nahe bei der Blumenrainstrasse angeordnet, um sowohl für die Bewohner wie auch für den Abfuhrdienst kurze Wege zu ermöglichen.

2.6 Schlussbestimmungen

2.6.1 Planungskosten

Durch die vorliegende Quartierplanung werden für die Grundeigentümer wesentliche Vorteile (Mehrausnutzung) geschaffen. Die Planungskosten sind daher, gestützt auf Art. 62 BauG, von den Grundeigentümern zu tragen.

3 Nachweise

3.1 Siedlung

Tab. 1 Gegenüberstellung Quartierplan – Regelbauweise

	Regelbauweise	Quartierplan
max. traufseitige Fassadenhöhe [m]	7	Baubereich für Gebäude A: 7 Baubereich für Gebäude B: 10.5 Baubereich für Gebäude C: 4
max. Gesamthöhe [m]	10	Baubereich für Gebäude A: 8 Baubereich für Gebäude B: 11.5 Baubereich für Gebäude C: 4
Anzahl Vollgeschosse	2	Baubereich für Gebäude A: 2 Baubereich für Gebäude B: 3 Baubereich für Gebäude C: 1
Bauweise	offen	Baubereich A: offen Baubereich B: geschlossen Baubereich C: nicht relevant (Anbau)
kleiner Grenzabstand [m] inkl. Mehrlängenzuschlag	gegenüber Parzelle Nr. 1235 (Gebäudelänge: ca. 18.5 m): 4.5 gegenüber Parzelle Nr. 1200 (Gebäudelänge: < 15 m): 4 gegenüber Parzellen Nrn. 1195, 1256, 1257 (Gebäudelänge: > 31.70 m): 9 gegenüber Parzellen Nrn. 1304 (Gebäudelänge: < 15 m): 4	gegenüber Parzelle Nr. 1235 (Baubereich für Gebäude B1): > 3.0 gegenüber Parzelle Nr. 1200 (Baubereich für Gebäude A): > 3.0 gegenüber Parzellen Nrn. 1195, 1256, 1257 (Baubereich für Gebäude A): 6.4 gegenüber Parzellen Nrn. 1304 (Baubereich für Gebäude A): > 3.0
Strassenabstand [m]	5	> 10.50
Geschossflächenziffer GFZ	0.70	aufgehoben, vgl. 3.1.3

3.1.2 Wohnlichkeit und architektonische Qualität

Mit dem Quartierplan wird eine Überbauung mit guter Wohnqualität bei gleichzeitig hoher Flächen- und Erschliessungseffizienz ermöglicht. Das begleitende Beilageprojekt zeichnet sich durch eine hochwertige Holzbauarchitektur und eine attraktive Aussenraumgestaltung zugunsten aller Bewohner aus.

3.1.3 Haushälterische Bodennutzung

Die Ausnützung ergibt sich aus dem Überbauungskonzept. Mit dem Quartierplan wird die Ausnützung gemäss Beilageprojekt (vgl. Anhang A2) ermöglicht. Das Beilageprojekt liegt rund 45 % über der maximal zulässigen Geschossflächenziffer (GFZ) nach BauV respektive rund 10 % über der maximal zulässigen Ausnützungsziffer (AZ) nach alter BauV. Aufgrund der gewährten Spielräume in der horizontalen Ausdehnung der Gebäude ist die maximal zu erwartende Ausnützung im Planungsgebiet marginal höher. Die durch den vorliegenden Quartierplan mögliche Ausnützung ist aufgrund der Nähe zum Dorf gerechtfertigt.

3.2 Siedlung und Verkehr

3.1.4 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Das begleitende Beilageprojekt wurde von der kantonalen Fachkommission Heimatschutz (FkH) begleitet und als positiv beurteilt.

3.2.1 Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Die wichtigen arealinternen Fusswegverbindungen werden im Quartierplan gesichert. ~~Weiter wird die Möglichkeit gesichert, eine öffentliche Fusswegverbindung von der Eggerstandenstrasse bis zur Blumenrainstrasse durchs Planungsgebiet zu führen.~~

Zudem werden für leichte Zweiräder Kurzzeitparkierungsmöglichkeiten geschaffen und somit die Attraktivität zur Benützung des Fahrrads gesteigert.

3.2.2 Parkierung und Erschliessung

Mit den Festlegungen zur Parkierung wird sichergestellt, dass möglichst wenig Umgebungsflächen beansprucht werden. Die minimale Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner respektive die maximale Anzahl Autoabstellplätze für Besucher wird dafür im Quartierplan festgelegt. Die gemäss den Beilageplänen vorgesehene Überbauung umfasst 15 Wohnungen. Entsprechend müssen mindestens 30 Autoabstellplätze für Bewohner in der Sammelgarage erstellt werden. Die vorgesehene Sammelgarage umfasst 36 Autoabstellplätze.

Die behindertengerechte Ausführung der Zugänge respektive die Möglichkeit dazu kann zweckmässig gemäss Art. 26 BauV im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Eine Festlegung im Quartierplan ist daher nicht notwendig.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Der Quartierplan ist am 13. Oktober 2014 der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht worden. Mit dem Schreiben vom 25. November 2014 sind die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet worden. Mit den Resultaten wurde wie folgt umgegangen:

- Zulässigkeiten der verschiedenen Gebäudearten geklärt;
- Spielräume der Festlegung im Situationsplan gegenüber dem Beilageprojekt präziser ausformuliert;
- Baubereiche und deren Definition präziser formuliert und erläutert;
- Zulässigkeit von Nutzungen in den «Baubereichen für Gebäude C» erläutert;
- Festlegung zu Sonnenschützen geklärt;
- Festlegung zur Bauberatung der FkH geklärt;
- Festlegung zum Abbruch des Stammgebäudes geklärt;
- Festlegung zu Einfriedungen bezüglich der zulässigen Höhe geändert;
- Zuständigkeit und Zeitpunkt der Erstellung des Spielplatzes ergänzt;
- Leitungskorridore für Werkleitungen festgelegt;
- Unklarheiten im Planungsbericht im Bezug zum Situationsplan und des Reglements ausgeräumt;

Anhang

Feuerschaugemeinde Appenzell

Quartierplan «Im Paul, Blumenrainstrasse», Bezirk Rüte

Planungsbericht

-
- A1 Checkliste Nachweise
 - A2 Nachweis der Dichte

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.

Themen	nicht relevant	relevant
Siedlung		
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		3.1.1
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		3.1.2
– Haushälterische Bodennutzung		3.1.3
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		3.1.4
– 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	x	
– Freihaltung von Bach- und Flusssufern	x	
Siedlung und Verkehr		
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Industriegleisanschlüsse	x	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		3.2.1
– Parkierung und Erschliessung		3.2.2
Wasser und Boden		
– Naturgefahren	x	
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
– Belastete Standorte	x	

A2 Nachweis der Dichte

GF / aGF

Erläuterungen:
– GF auf Basis Beilageprojekt Stand 16.09.2014
– Erschliessungsbereiche im Gebäudevolumen, welche jedoch ausserhalb der Gebäudehülle sind, werden dazugerechnet
– unterirdische Sammelgaragenzugänge werden dazugerechnet

Geschoss	Baubereich für Gebäude A		Baubereiche für Gebäude B1-B3		Baubereiche für Gebäude C1-C2		Sammelgarage	
	GF [m2]	aGF [m2]	GF [m2]	aGF [m2]	GF [m2]	aGF [m2]	GF [m2]	aGF [m2]
UG (UG)	-	-	-	205	-	-	-	1564
EG (VG)	213	213	191	191	-	24	-	-
1. OG (VG)	155	155	191	191	-	-	-	-
2. OG (VG)	-	-	128	128	-	-	-	-
Nebenbauten	8	-	-	-	-	-	-	-
Anzahl Gebäude	3	3	3	3	-	2	-	1
Summe pro Gebäudetyp	1130	1106	2150	1535	-	48	-	1564
Summe aller GF	4892							
Summe aller aGF	2640							

aGF = Bruttogeschossfläche gemäss altem Baurecht

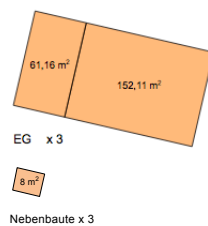
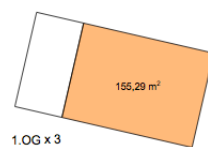
Dichte

aGSF [m2]	Parzelle Nr. 18	4289
	Parzelle Nr. 1300	501
	Total	4790

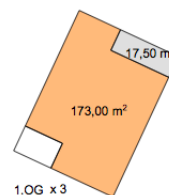
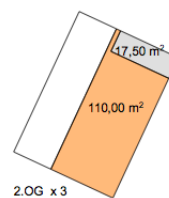
Ziffer	Beilageprojekt	Regelbauweise	Mehrausnutzung in %
GFZ	1.02	0.70	46%
AZ (gem. altem Baurecht)	0.55	0.50	10%

GF-Darlegung Beilageprojekt Stand 16.9.2014

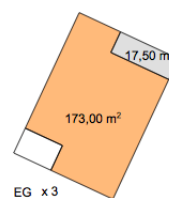
GF «Baubereich für Gebäude A»



GF «Baubereiche für Gebäude B1-3» (exkl. Kellergeschosse)

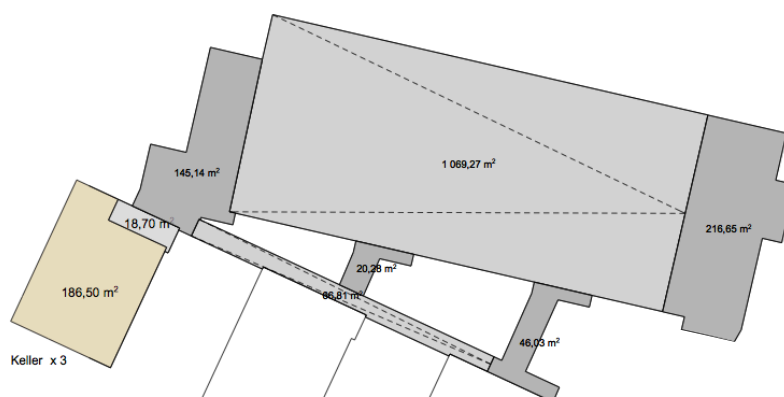


GF «Baubereiche für Gebäude C1-2»



GF Sammelgarage

(inkl. Kellergeschosse in «Baubereiche für Gebäude B1-3»)



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

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi

BSc FHO in Raumplanung
Raumplaner FSU

474:023:400:Bericht:PB_150203150217.docx