

Bezirk Schwende  
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 28. April 2017  
Projekt Nr. 2016.514

## Planungsbericht

# Quartierplan (mit Landumlegung) "Remslersjockelis-Nollenstrasse", Appenzell

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage und Ziele</b>                                          | <b>3</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                                                           | 3         |
| 1.2      | Ziele                                                                  | 4         |
| 1.3      | Landumlegung                                                           | 4         |
| <b>2</b> | <b>Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>                   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Übersicht                                                              | 5         |
| 2.2      | Nutzungsplan                                                           | 5         |
| <b>3</b> | <b>Vorprojekt</b>                                                      | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Erläuterungen zum Quartierplan</b>                                  | <b>7</b>  |
| 4.1      | Allgemeines                                                            | 7         |
| 4.2      | Erschliessung                                                          | 7         |
| 4.2.1    | Verkehr, Parkierung                                                    | 7         |
| 4.2.2    | Ver- und Entsorgung                                                    | 7         |
| 4.3      | Bebauung                                                               | 7         |
| 4.3.1    | Baulinien                                                              | 7         |
| 4.3.2    | Bauvorschriften                                                        | 8         |
| 4.3.3    | Architektonische Gestaltung                                            | 8         |
| 4.4      | Umgebung                                                               | 8         |
| 4.5      | Umwelt und Übriges                                                     | 9         |
| 4.5.1    | Gewässerschutz                                                         | 9         |
| 4.5.2    | Schneedepots                                                           | 9         |
| 4.5.3    | Kosten                                                                 | 9         |
| <b>5</b> | <b>Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung</b> | <b>10</b> |
| <b>6</b> | <b>Verfahren</b>                                                       | <b>10</b> |
| 6.1      | Information und Mitwirkung                                             | 10        |
| 6.2      | Vorprüfung                                                             | 10        |
| 6.3      | Genehmigung                                                            | 10        |

Beilagen:

- Quartierplan / Situation 1:500
- Quartierplan / Reglement
- Projekt Nollenstrasse vom 28.04.2017 der Franz Ulmann + Partner GmbH, Neuenalpstrasse 12, 9050 Appenzell Eggerstanden

## 1 Ausgangslage und Ziele

### 1.1 Ausgangslage

Als Grundeigentümerin der Grundstücke Nr. 1095, 1096, 1097 und 1098 Bezirk Schwende möchte die Franz Ulmann + Partner GmbH insgesamt drei Doppel Einfamilienhäuser, sowie ein Zweifamilienhaus erstellen. Ein entsprechendes Vorprojekt liegt vor. Im Vorfeld wurden verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft.

Als zuständige Planungsbehörde verlangt die Feuerschaukommission, dass die Grundlagen für die Baulanderschliessung und allfällige Abweichungen von der Regelbauweise mit einem Quartierplan geregelt werden. Mit dem Quartierplan ist insbesondere auch die Erschliessung der beiden Parzellen Nr. 867 und 868 öffentlich-rechtlich zu regeln. Die beiden Parzellen werden deshalb in den Geltungsbereich des Quartierplans einbezogen.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des bestehenden Quartiers „Forren-Nollenstrasse“ (vgl. Abbildung 1). 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 der Parzellen Nr. 867, 1097 und 1098 jeweils ein Landstreifen in der Freihaltezone liegt.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von total 5103 m<sup>2</sup> mit folgender Flächenaufteilung:

**Tabelle 1: Flächenübersicht (neue Zuteilung)**

| <b>Parzelle / Gebäude Nr.</b> | <b>Fläche W2 Privater Aussenraum</b> | <b>Fläche W2 Private Verkehrser-schliessung (Anteil)<sup>1</sup></b> | <b>Fläche W2 öffentliche Verkehrser-schliessung</b> | <b>Fläche F</b>          | <b>Fläche total<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 867                           | 646 m <sup>2</sup>                   | -                                                                    | -                                                   | 239 m <sup>2</sup>       | 885 m <sup>2</sup>              |
| 868                           | 712 m <sup>2</sup>                   | -                                                                    | -                                                   | -                        | 712 m <sup>2</sup>              |
| 27a+b                         | 497 m <sup>2</sup>                   | 54 m <sup>2</sup>                                                    | -                                                   | -                        | 551 m <sup>2</sup>              |
| 27c                           | 308 m <sup>2</sup>                   | 47 m <sup>2</sup>                                                    | -                                                   | -                        | 355 m <sup>2</sup>              |
| 27d                           | 354 m <sup>2</sup>                   | 47 m <sup>2</sup>                                                    | -                                                   | -                        | 401 m <sup>2</sup>              |
| 29a                           | 334 m <sup>2</sup>                   | 27 m <sup>2</sup>                                                    | -                                                   | 141 m <sup>2</sup>       | 502 m <sup>2</sup>              |
| 29b                           | 311 m <sup>2</sup>                   | 27 m <sup>2</sup>                                                    | -                                                   | 122 m <sup>2</sup>       | 460 m <sup>2</sup>              |
| 29c                           | 365 m <sup>2</sup>                   | 46 m <sup>2</sup>                                                    | -                                                   | 122 m <sup>2</sup>       | 533 m <sup>2</sup>              |
| 29d                           | 379 m <sup>2</sup>                   | 46 m <sup>2</sup>                                                    | -                                                   | 131 m <sup>2</sup>       | 556 m <sup>2</sup>              |
| Strasse                       | -                                    | -                                                                    | 148 m <sup>2</sup>                                  | -                        | 148 m <sup>2</sup>              |
| <b>Total</b>                  | <b>3906 m<sup>2</sup></b>            | <b>294 m<sup>2</sup></b>                                             | <b>148 m<sup>2</sup></b>                            | <b>755 m<sup>2</sup></b> | <b>5103 m<sup>2</sup></b>       |

Quelle: Amtliche Vermessung, Quartierplan

<sup>1</sup> Pro Wohneinheit 1/8 Anteil am privaten Platz

<sup>2</sup> Parzellenfläche + Flächenanteil am privaten Platz (Gebäude Nr. 27/29)

Abbildung 1: Ausschnitt Orthofoto



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

## 1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan und dem richtungsweisenden Vorprojekt sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Festlegung einer effizienten und bodensparenden Erschliessung;
- Ermöglichung einer geringfügigen Terrainanpassung als Ausgangslage für eine zweckmässige Überbauung;
- Gewährleistung einer ortsbaulich gut eingepassten Bebauung von hoher Wohnqualität;
- häusliche Ausnützung der Baulandfläche mit genügender Dichte;
- Landumlegung mit Grenzbereinigungen.

## 1.3 Landumlegung

Die vorliegende Quartierplanung beinhaltet auch eine Landumlegung. Die erforderlichen Unterlagen werden in einem parallelen Verfahren gestützt auf Art. 12ff der kantonalen Bauverordnung (BauV) separat erstellt.

## 2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

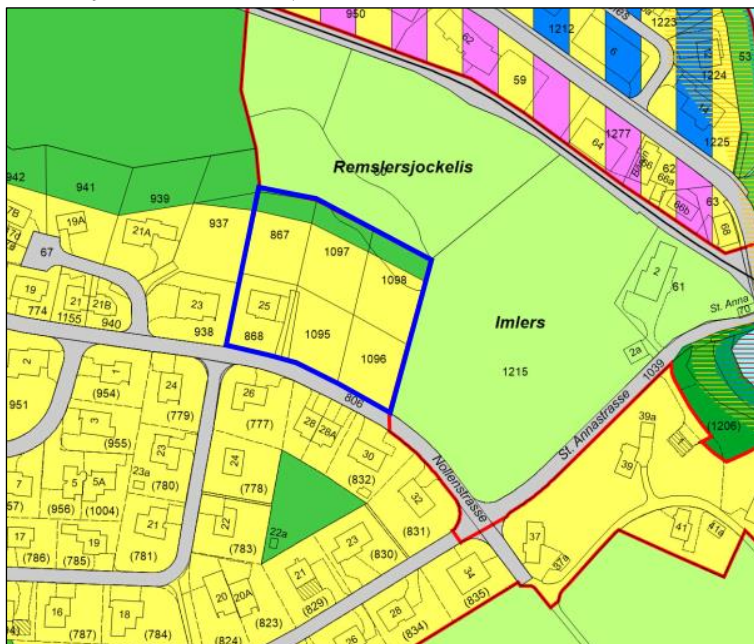
### 2.1 Übersicht

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

### 2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W2, bzw. Freihaltezone F (vgl. Abbildung 2). Es besteht keine Quartierplanpflicht. Ein solcher ist jedoch nötig, um insbesondere die Erschliessung öffentlich-rechtlich zu regeln. Daneben sind gewisse Abweichungen von der Regelbauweise nötig, um eine Überbauung mit einer genügenden Dichte zu ermöglichen.

Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan



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

### 3 Vorprojekt

Das Überbauungskonzept sieht eine Bebauung der Parzellen Nr. 1095 bis 1098 mit drei Doppel-Einfamilienhäusern (DEFH) und einem Zweifamilienhaus (ZFH) vor (vgl. Abbildung 3). Es handelt sich um zweigeschossige Wohnbauten mit ausbaubarem Dachgeschoss. Die Gebäude weisen einfache Giebeldächer auf ohne Dachaufbauten (vgl. Abbildung 4). Bei den DEFH werden seitlich Garagen mit Flachdach angebaut.

Da das Terrain nach Norden abfällt und auch eine Geländemulde aufweist, wird im Quartierplan mittels Höhenlinien eine Geländeanpassung als massgebendes Terrain definiert, um eine bessere Bebauung zu ermöglichen.

Abbildung 3 Überbauungskonzept Situation



Quelle: Projekt Nollenstrasse, Franz Ulmann + Partner GmbH, Eggerstanden

Abbildung 4: Überbauungskonzept Ansicht DEFH



Quelle: Projekt Nollenstrasse, Franz Ulmann + Partner GmbH, Eggerstanden

## **4 Erläuterungen zum Quartierplan**

### **4.1 Allgemeines**

Der Perimeter des Quartierplans umfasst die Parzellen Nr. 867, 868, 1095, 1096, 1097 und 1098, Bezirk Schwende (vgl. Abbildung 2).

Das Projekt Nollenstrasse vom 28.04.2017 der Franz Ulmann + Partner GmbH, Neuenalpstrasse 12, 9050 Appenzell Eggerstanden gilt als richtungsweisender Bestandteil des Quartierplans, insbesondere in Bezug auf die Volumetrie und Platzierung der Bauten.

### **4.2 Erschliessung**

#### **4.2.1 Verkehr, Parkierung**

Für das Planungsgebiet wird eine neue Stichstrasse von 4 m Breite und ca. 35 m Länge ab der Nollenstrasse realisiert. Sie soll nach der Erstellung in das öffentliche Strassennetz des Bezirks Schwende übergehen.

Die Sichtfelder im Einmündungsbereich sind gemäss SN VSS 640 273a einzuhalten.

Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in eigenen Garagen oder Carports angeordnet. Zusätzlich sind 6 Aussenparkplätze vorgesehen, davon 1 Behinderten-Parkplatz. Diese stehen auch Besuchern zur Verfügung.

Bei den Gebäuden 27d und 29d ist das Wenden von Fahrzeugen auf den privaten Vorplätzen gegenseitig zu dulden.

#### **4.2.2 Ver- und Entsorgung**

Kehrichtentsorgung erfolgt zentral an der im Plan bezeichneten Stelle im Bereich des Einlenkers zur Nollenstrasse. Die Kehrichtsäcke können am Strassenrand (Bankett) abgestellt werden.

### **4.3 Bebauung**

#### **4.3.1 Baulinien**

Entlang der neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse wird eine 3 m-Baulinie festgelegt. Für die im Strassenabstandsbereich liegende Kleinstbaute auf Parzelle Nr. 868 gilt Bestandesgarantie.

#### 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) pro Gebäude die maximal zulässige Hauptnutzfläche eingeführt.

Die Regelung der maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen mittels Koten (m ü. M.) ist zweckmässig im Zusammenhang mit der im Quartierplan definierten Terrainanpassung. Sie ermöglicht eine einfache Kontrolle der Bauvorhaben. Unter Berücksichtigung der zugelassenen Terrainanpassung, orientieren sich die zulässigen Maximalhöhen etwa an der Regelbauweise.

Tabelle 2: Vergleich Regelbauweise / Quartierplan

| <b>Bestimmung</b>             | <b>Bauverordnung</b>         | <b>Quartierplan</b>         |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Ausnützung                    | GFZ = 0.7                    | HNF max.                    |
| Max. Anzahl Vollgeschosse     | 2                            | 3                           |
| Maximale Gesamthöhe           | 10.5 m<br>+<br>Höhenzuschlag | max. Höhenkote<br>(m ü. M.) |
| Maximale Fassadenhöhe         | 7.0 m<br>+<br>Höhenzuschlag  | max. Höhenkote<br>(m ü. M.) |
| Grenzabstand Garagen-Anbauten | 2 m                          | 1 m <sup>3</sup>            |

#### 4.3.3 Architektonische Gestaltung

Mit der Überbauung gemäss Vorprojekt soll eine gute Gesamtwirkung, sowie eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Gestaltung hat sich an der Appenzellischen Baukultur zu orientieren. Die Hauptfassaden sind mit Ausnahme des Sockelgeschosses im Wesentlichen in Holz auszuführen. Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahme bilden die eingeschossigen Flachdach-Garagenanbauten.

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

#### 4.4 Umgebung

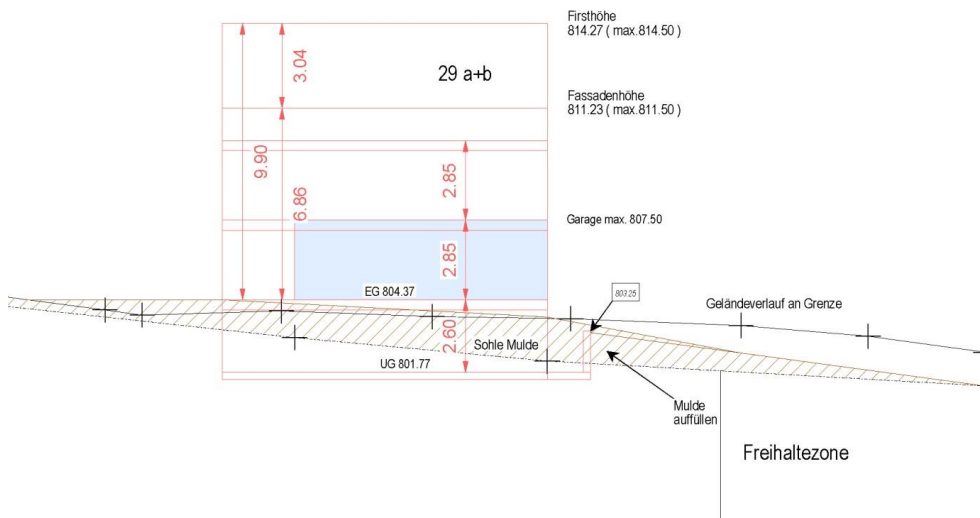
Im hinteren Bereich der Parzellen Nr. 867, 1097 und 1098 darf das Gelände gemäss den im Quartierplan neu festgelegten Höhenlinien angepasst werden. Das nach hinten relativ

---

<sup>3</sup> gilt nur intern für die Parzellen 1095-1098

steil abfallende Gelände und die ausgeprägte Geländemulde im Bereich der Parzelle Nr. 1097 sollen damit etwas angehoben werden, um eine zweckmässige Überbauung zu gewährleisten. Geländeübergänge müssen flussend ausgeführt werden (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Höhenprofil Nr. 5



Quelle: Projekt Nollenstrasse, Franz Ulmann + Partner GmbH, Eggerstanden

#### 4.5 Umwelt und Übriges

##### 4.5.1 Gewässerschutz

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal Forren - Weissbadstrasse anzuschliessen. Da sich der Untergrund gemäss geologischem Gutachten nicht für eine Versickerung eignet, sind für die Ableitung des anfallenden Meteorwassers entsprechende Retentionsmassnahmen zu treffen. Der Überlauf der Retentionsanlage darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation führen.

##### 4.5.2 Schneedepots

An den im Quartierplan bezeichneten Stellen im Bereich der privaten Zufahrt ist genügend Platz für die Schneeablagerung zu schaffen.

##### 4.5.3 Kosten

Die Kostentragung für Quartierplanung, Erschliessung und Landumlegung wird im Reglement im Einzelnen festgelegt.

## **5      Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung**

Mit dem vorliegenden Quartierplan und dem Richtprojekt kann eine sinnvolle Nutzung der Baulandfläche erreicht werden. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden nicht verletzt. Die Quartierplanung steht im Einklang mit der Planung und Baugesetzgebung von Bund, Kanton und Bezirk.

## **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 der Bauherrschaft, den übrigen Grundeigentümern und der Feuerschaugemeinde vorbesprochen.

### **6.2    Vorprüfung**

Die Standeskommission hat dem vorliegenden Quartierplan an ihrer Sitzung vom 18. April 2017 vorbehältlich der positiven Durchführung des Auflage- und Genehmigungsverfahrens zugestimmt. Aufgrund eines Hinweises im Vorprüfungsverfahren wurde die Zufahrt zum Gebäude Nr. 29b optimiert, indem sie neu nicht mehr über den Platz, sondern direkt bis zur privaten Erschliessungsstrasse geführt wird.

### **6.3    Genehmigung**

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

Appenzell, 28. April 2017

Hersche Ingenieure AG  
Appenzell · Gais · Oberegg



Hans Breu