

Bezirk Schwende
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 2. Oktober 2018
Projekt Nr. 2009.482

Planungsbericht

Quartierplanänderung „Rothus II“, Weissbadstrasse, Appenzell

1	Ausgangslage und Ziele	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	3
2	Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Übersicht	4
2.2	Nutzungsplan	4
2.3	Bestehender Quartierplan	5
3	Projekte	5
3.1	Servicezentrum Appenzeller Bahnen	5
3.2	Projekte Franz Manser AG und Röhrenhandel Appenzell AG	6
4	Erläuterungen zur Quartierplanänderung	6
4.1	Erschliessung	6
4.1.1	Verkehrerschliessung	6
4.1.2	Bahnübergang	7
4.2	Bebauung	7
4.2.1	Bauvorschriften	7
4.2.2	Architektonische Gestaltung	7
4.3	Schlussbestimmungen	8
4.3.1	Kosten	8
5	Verfahren	8
5.1	Information und Mitwirkung	8
5.2	Vorprüfung	8
5.3	Genehmigung	9

Beilagen:

- Quartierplan / Situation 1:500
- Quartierplan / Reglement
- Gestaltungsrichtlinien des architektur ateliers Astrid Haller-Vogel

1 Ausgangslage und Ziele

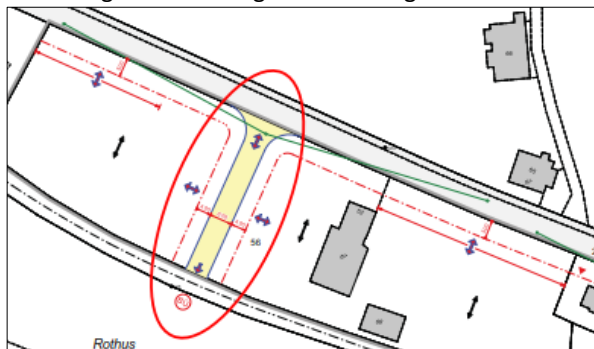
1.1 Ausgangslage

Für das vorliegende Planungsgebiet „Rothus“, Weissbadstrasse, Appenzell wurde bereits im Jahr 2013 ein Quartierplan erlassen. Dieser beinhaltet insbesondere bauliche und gestalterische Vorschriften für die Nutzung der Gewerbeliegenschaften der Röhrenhandel Appenzell AG und der Franz Manser AG. Im Rahmen des bestehenden Quartierplans wurde auch eine neue Erschliessungsstrasse lagemässig festgelegt. Diese sollte später auch der Erschliessung des südlich der Appenzeller Bahn liegenden Gebietes dienen.

In der Zwischenzeit liegt ein Projekt der Appenzeller Bahnen AG für den Bau eines Servicezentrums auf den Parzellen Nr. 52, 60 und 66, südlich des Bahntrassees vor. Die strassenmässige Erschliessung des entsprechenden Gebietes soll nun nicht mehr über die Parzelle Nr. 56 erfolgen, sondern ab der sogenannten Erschliessungsverbindung Unter-rainstrasse-Weissbadstrasse.

Auf die im aktuell gültigen Quartierplan vom 2. April 2013 festgelegte Erschliessungsstrasse kann somit verzichtet werden(vgl. Abbildung 1). Deshalb muss der Quartierplan angepasst werden. Neben der erwähnten Aufhebung der Erschliessungsstrasse sollen einige geringfügige weitere Anpassungen vorgenommen werden.

Abbildung 1: Aufhebung Erschliessungsstrasse



Quelle: Bestehender Quartierplan vom 02.04.2013

1.2 Ziele

Generell:

- Sicherung/Anpassung der Erschliessung für Planungsgebiet
- Regelung der Bautypen und Nutzung mittels sogenannter Module
- Regelung der maximalen Nettoverkaufsfläche

Quartierplanänderung:

- geringfügige Anpassung der Bebauungsvorschriften (vgl. Kap. 4.2)

2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht

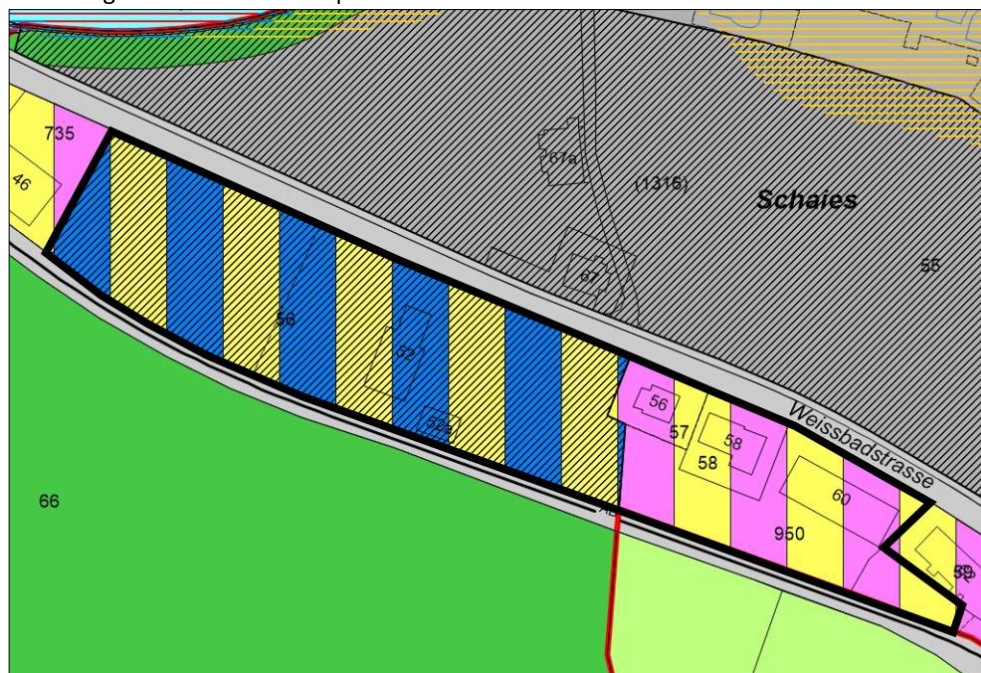
Tabelle 1: Planungsinstrumente/Planungsthemen

Planungsinstrument / Planungsthema	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet
Nutzungsplan und Bauordnung	Wohn- und Gewerbezone WG2, mit/ohne Ausnützungsreduktion für Wohnnutzung (siehe Kap. 2.2).
Quartierplan	bestehender Quartierplan vom 2. April 2013 (siehe Kap. 2.3)
Naturgefahren	keine bekannt
Wald	nicht tangiert
Gewässer	Gewässerschutzbereich Au
Altlasten	keine bekannt

2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone WG2, mit/ohne Ausnützungsreduktion für Wohnnutzung (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan

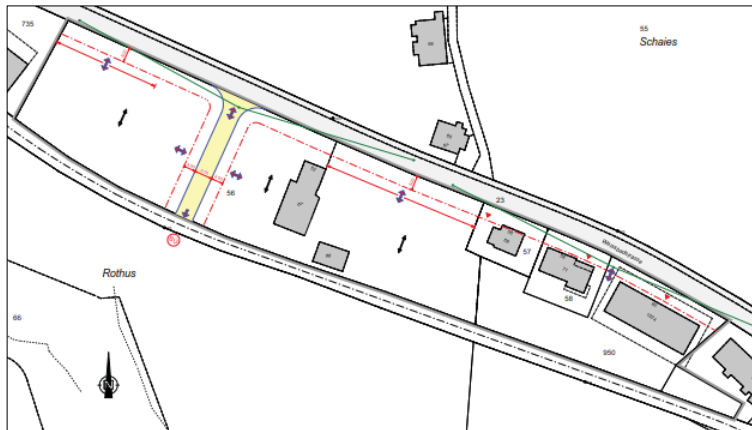


Quelle: www.geoportal.ch

2.3 Bestehender Quartierplan

Der bestehende Quartierplan aus dem Jahr 2013 regelt im Wesentlichen die Erschliessung und legt Baulinien fest (vgl. Abbildung 3)

Abbildung 3: Ausschnitt bestehender Quartierplan

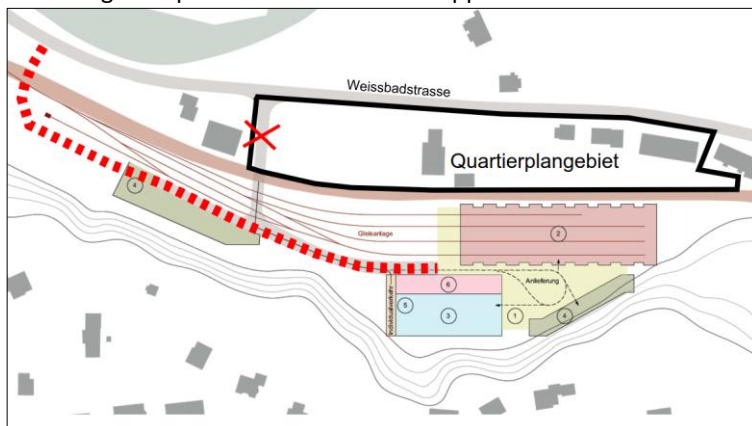


3 Projekte

3.1 Servicezentrum Appenzeller Bahnen

Wie bereits erwähnt liegt ein Projekt der Appenzeller Bahnen AG für den Bau eines Servicezentrums auf den Parzellen Nr. 52, 60 und 66, südlich des Bahntrassees vor. Die Erschliessung erfolgt ab der Weissbadstrasse über den in der nachstehenden Abbildung 4 rot markierten Korridor.

Abbildung 4: Geplantes Servicezentrum Appenzeller Bahnen



Quelle: Appenzeller Bahnen AG

3.2 Projekte Franz Manser AG und Röhrenhandel Appenzell AG

Auf Parzelle Nr. 56 besteht ein bewilligtes Bauprojekt der Röhrenhandel Appenzell AG für einen An- und Umbau zum Ausbau der Verkaufsfläche. Zudem liegt eine Projektstudie für den Bau einer neuen Einstellhalle für die Franz Manser AG vor (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Projekte Franz Manser AG / Röhrenhandel Appenzell AG



Quelle: Projektplan JB Architektur AG / architektur atelier Astrid Haller-Vogel, 17.01.2018

4 Erläuterungen zur Quartierplanänderung

4.1 Erschliessung

4.1.1 Verkehrserschliessung

Das Quartierplangebiet ist durch die Weissbadstrasse für die bestehende und vorgesehene Nutzung genügend erschlossen. Im Quartierplan sind die zulässigen Bereiche für Ein- / Ausfahrten definiert. Diese wurden auf die Projekte gemäss Kap. 3.2 abgestimmt.

Die östlich der Parzelle Nr. 735 (Pneu Dobler) neu zu erstellende Ein- / Ausfahrt kann auch für die Parzelle Nr. 735 im dazu definierten Bereich genutzt werden.

Die Ein- / Ausfahrten in die Weissbadstrasse sind derart zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse gemäss den geltenden Normen gewährleistet sind.

Abbildung 6: Bereich Ein-/Ausfahrt und Werkleitungskorridor



Quelle: Google Street View - Okt. 2014

4.1.2 Bahnübergang

Nach Erstellung des geplanten Servicezentrums der Appenzeller Bahnen wird sich im Quartierplangebiet kein Bahnübergang mehr befinden.

4.2 Bebauung

4.2.1 Bauvorschriften

Gegenüber dem bestehenden Quartierplan soll für das Modul Wohn- und Gewerbebauten die Gesamthöhe von 11.5 m auf 12.5 m und die Fassadenhöhe von 8.0 m auf 9.0 m erhöht werden. Durch die Verschiebung der Zufahrtsstrasse verändert sich die Überbaubarkeit der entsprechenden Baulandfläche, was eine Projektanpassung zur Folge hatte. Zudem befinden sich die Bauten wegen des südlich der Bahnlinie geplanten Servicezentrums der Appenzeller Bahnen nicht mehr am Siedlungsrand. Aus diesem Grund ist die gegenüber dem bestehenden Quartierplan geplante Erhöhung vertretbar.

4.2.2 Architektonische Gestaltung

Die in den Modulbeschreibungen festgelegte Dacheindeckung, welche bisher als „Ziegel, Eternit oder mattes Falzblech“ definiert sind, wird neu als „Ziegel, Eternit, mattes Falz- oder Trapezblech“ definiert. Die Beschreibung „Eternit, mattes Falz- oder Trapezblech“ wird auch im Modul Lagerbauten angepasst.

Bisher wurde im „Modul Gewerbebauten“ für die Fassadengestaltung „vertikaler, unbehandelter Holzschirm“ verlangt. In seiner Stellungnahme vom 23. März 2018 regt der Bezirksrat Schwende an, die Bretterschirme z.B. mit Quersimsen oder Absätzen zu unterbrechen, damit nicht allzu grosse, gleichförmige Flächen entstehen. Neu wird deshalb nur

noch „unbehandelter Holzschirm“ vorgeschrieben. Somit ist die vorgeschlagene, gestalterische Unterbrechung der Fassaden möglich.

4.3 Schlussbestimmungen

4.3.1 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanänderung, sowie die weiteren notwendigen Erschliessungskosten werden nach dem Verursacherprinzip auf die bevorteilten Grundeigentümer überwält.

5 Verfahren

5.1 Information und Mitwirkung

Die Quartierplanänderung erfolgt auf Begehren der Grundeigentümer im Auftrag der Feuerschaugemeinde Appenzell. Die Planentwürfe wurden mit den Grundeigentümern und der Feuerschaukommission vorbesprochen.

5.2 Vorprüfung

Die vorliegende Quartierplanung wurde von der Standeskommission am 17. April 2018 vorgeprüft. Die entsprechenden Auflagen, bzw. Anregungen wurden in der Zwischenzeit geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse ist eine Erschliessung der Parzelle Nr. 735 ausschliesslich über die östlich angrenzenden Ein-/Ausfahrt auf Parzelle Nr. 56 nicht möglich. Hingegen soll diese als zusätzliche Zu- oder Ausfahrtsmöglichkeit genutzt werden können (vgl. Kap. 4.1.1).

Bei den Ein-/Ausfahrten entlang der Weissbadstrasse wird auf die Festlegung von Sichtlinien verzichtet. Da lediglich Bereiche definiert sind, kann der sog. „Beobachtungspunkt“ nicht exakt festgelegt werden. Die verlangte Gestaltung gemäss den geltenden Normen muss jedoch auch die Sichtverhältnisse berücksichtigen (vgl. Kap. 4.1.1).

Die vom Bezirksrat Schwende angeregte gestalterische Verbesserung wurde durch eine Anpassung der Gestaltungsrichtlinien im Modul „Gewerbebauten“ berücksichtigt (vgl. Kap. 4.2.2).

5.3 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, 2. Oktober 2018
Hersche Ingenieure AG
Appenzell · Gais · Oberegg



Hans Breu