



Bezirk Schwende
Kanton Appenzell I.Rh.

Appenzell, 7. November 2012
Projekt Nr. 2009.482

Planungsbericht

Quartierplan „Rothus“, Weissbadstrasse, Appenzell

Inhalt	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Anlass zur Quartierplanung	3
1.2 Ausgangslage	4
2 Zweck	5
3 Nutzung	5
4 Erschliessung	7
4.1 Verkehr / Parkierung	7
4.2 Bahnübergang	8
4.3 Technische Infrastruktur	9
5 Bebauung	9
5.1 Verhältnis zur Strasse	9
5.2 Verhältnis zur Bahn	9
6 Gestaltung	10
6.1 Architektur	10
6.2 Umgebung	11
6.3 Werbung	11
7 Übrige Aspekte	12
7.1 Natur und Landschaft	12
7.2 Siedlung und Verkehr	12
8 Verfahren	13
9 Schlussbemerkungen	13

Beilagen:

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

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Quartierplanung

Im Rahmen der Zonenplanrevision, welche von der Standeskommission am 26. Mai 2009 genehmigt worden ist, wurde von der Feuerschaugemeinde Appenzell für die Parzelle Nr. 56, Bezirk Schwende eine Quartierplanpflicht festgelegt. Aufgrund der Lage (Ein- und Ausichten aus der Landschaft und aus der Eisenbahn) werden erhöhte Anforderungen an die Architektur und die Landschaftseinpassung gestellt. Im Rahmen der Quartierplanung sollen deshalb insbesondere gestalterische Massnahmen festgelegt werden, damit die heute unbefriedigende Situation aufgewertet werden kann.



Nutzungsareal B, heutige Situation gegenüber Haus „Schaies“

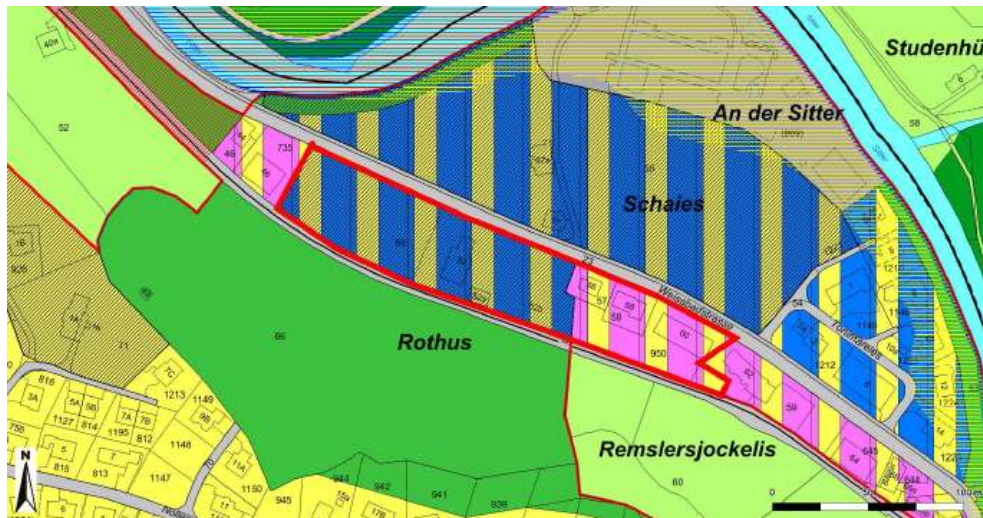
1.2 Ausgangslage

Lage

Das Planungsgebiet umfasst einen Bodenstreifen von ca. 240 m Länge zwischen der Weissbadstrasse und der Bahnlinie der Appenzeller Bahnen im Bezirk Schwende. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 40 m. Insgesamt beinhaltet das Gebiet somit eine Fläche von ca. 9500 m².

Ortsplanung

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegt das Planungsgebiet in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2, teils mit, teils ohne Ausnutzungsreduktion für Wohnnutzung. Das Gebiet gilt als lärmbelastet.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Geoportal, 09.12.2011), Geltungsbereich rot dick umrandet

2 Zweck

Die Quartierplanung soll einerseits die Nutzung des Werkareals Manser Franz AG / Röhrenhandel Appenzell AG regeln und andererseits Gewerbebauten, bzw. Wohn- und Gewerbebauten mit geringfügigen Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen. Für das ganze Gewerbegebiet müssen insbesondere die gestalterischen Anforderungen optimiert werden. Dabei geht es u.a. um eine bauliche Umfassung des Areals mit einem teilweisen Sichtschutz.

Raumplanerische Ziele:

- Sicherung der Erschliessung für Planungsgebiet und hinterliegendes Gebiet
- Regelung der Bautypen und Nutzung mittels sogenannter Module
- Regelung der maximalen Nettoverkaufsfläche

Anforderungen für das Werkareal der Firmen Manser Franz AG / Röhrenhandel Appenzell AG:

- Sichtschutz
- teilweise Überdachung der Produkte
- Schutz gegen Diebstahl

Anforderungen an neue Gewerbebauten, bzw. Wohn- und Gewerbebauten

- genügende Grösse und Höhe der Halle(n)
- Zusammenbauen mit Zwischenbauten ermöglichen

3 Nutzung

Für die Nutzung und Bebauung werden im Quartierplan sogenannte Module definiert. Für diese werden konkrete Bau- und Gestaltungsvorschriften erlassen. Der Standort der Module ist frei wählbar. Sie können auch flexibel kombiniert werden. Die heutige Situation und Nutzung ist in den nachfolgenden Fotos ersichtlich.



Möglicher Standort für Neubauten, Lage zukünftiger Bahnübergang



Verkaufsladen Stammgebäude



Ausstellungsfläche



Lager offen / gedeckt



Lager offen



Lagerboxen



Lagerboxen

4 Erschliessung

4.1 Verkehr / Parkierung

Das Quartierplangebiet ist durch die Weissbadstrasse und die im Plan eingetragene neue Stichstrasse für die bestehende und vorgesehene Nutzung genügend erschlossen. Die neu zu erstellende Stichstrasse dient neben der internen Erschliessung des aktuellen Planungsgebietes auch einer möglichen späteren Erschliessung des hinter der Bahnlinie liegenden Gebietes, falls dieses einmal eingezont wird.

Im Quartierplan werden die zulässigen Bereiche für Ein- / Ausfahrten definiert. Für die neue Stichstrasse und die Ausfahrt aus dem Werkareal sind im Quartierplan die massgebenden Sichtlinien eingetragen.



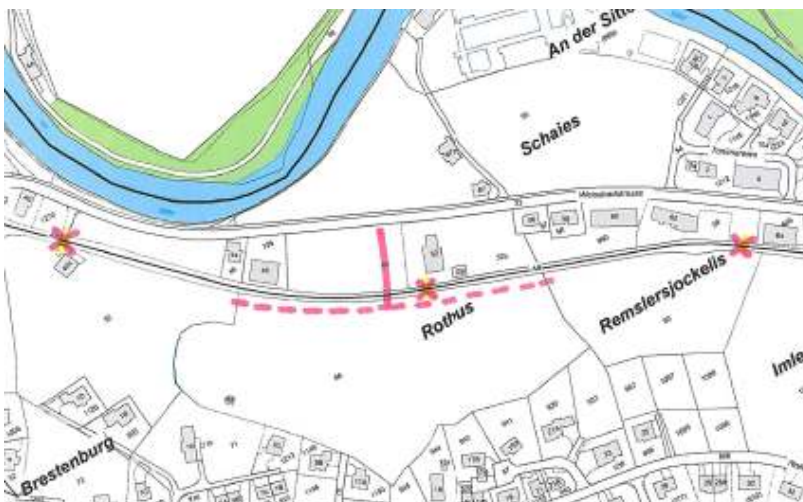
Einfahrtsbereich Weissbadstrasse



Durchfahrtsbereich Werkareal

4.2 Bahnübergang

Beim Stammgebäude Rothus, Weissbadstrasse 52, besteht heute ein ungesicherter Bahnübergang für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des hinterliegenden Gebietes. Dieser Übergang soll ca. 30 m nach Westen auf die geplante neue Stichstrasse verschoben werden. Gemäss Vereinbarung mit den Grundeigentümern sollen die Parzellen Nr. 52 (unterhalb Brestenburg) und 60 (Remslersjockelis) ebenfalls über den neuen Bahnübergang Rothus erschlossen und die bestehenden Übergänge aufgehoben werden. Solange der Bahnübergang Rothus lediglich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dient, ist keine Sicherungsanlage nötig. In diesem Fall müssen allerdings die vorgeschriebenen Sichtweiten eingehalten werden.



Situation Bahnübergänge

4.3 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist bezüglich technischer Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität und weitere Medien) voll erschlossen. Falls bestehende öffentliche Werkleitungen durch Bauvorhaben tangiert werden und nicht überbaut werden können, sind sie auf Kosten des Verursachers zu verlegen.

5 **Bebauung**

5.1 Verhältnis zur Strasse

Entlang der Weissbadstrasse wird für Bauten und Anlagen von mehr als 4 m Höhe ¹⁾ ein leicht reduzierter Strassenabstand von 5 m festgelegt. Für Bauten und Anlagen bis 4 m Höhe ¹⁾ kann er mit Zustimmung des Bau- und Umweltdepartementes auf 2 m reduziert werden, sofern Lichtraumprofil und Sichtweiten eingehalten sind.

Gegenüber der neu zu erstellenden Stichstrasse gilt für Bauten und Anlagen von mehr als 4 m Höhe ¹⁾ ein Abstand von 4 m. Damit würde auch nach der Erstellung eines Trottoirs von 1.5 m Breite z.B. noch Platz für eine Längsparkierung entlang der Stichstrasse bleiben.

¹⁾ strassenseitige Fassadenhöhe

5.2 Verhältnis zur Bahn

Gegenüber der Bahn ist insbesondere der Sicherheitsaspekt für Personen und Bahnbetrieb massgebend. Für offene oder geschlossene Lagergestelle, Einfriedungen etc. wird mit dem Quartierplan unter dem Vorbehalt der Einhaltung des Lichtraumprofils auf Abstandsvorschriften verzichtet. Zäune sind in einer genügenden Stabilität und Höhe zu errichten, damit keine Gegenstände auf das Bahnareal gelangen können. Die Zäune sind gemäss den Vorschriften zu erden und dürfen im Gegensatz zu den übrigen Zäunen nicht bepflanzt werden.

6 Gestaltung

6.1 Architektur

Ortsbauliche Situation und Architektur

An der Ausfahrt vom Dorfkern Appenzell Richtung Weissbad nimmt die Kantonsstrasse einen ebenen und geradlinigen Verlauf. Das Gebiet ist zur Zeit ortsbaulich schwer definierbar. Eine mit Blech verkleidete Gewerbehalle kurz vor dem Quartierplanperimeter ist von der Kantonsstrasse zurückversetzt und lehnt sich parallel an das Trassee der Appenzellerbahnen. Nach einem grösseren Abstand steht ein umgenutztes traditionelles Bauernhaus mit angebauter Scheune, welches unterdessen in dem gewerblich geprägten Landstreifen zwischen Bahngeleise und breiter geteilter Kantonsstrasse fremd wirkt. Rund sechzig Meter weiter stehen zwei mit ihren Hauptgiebeln zur Strasse gerichteten Bauten, in der Typologie traditioneller Wohnhäuser. Der letzte Bau im Planungsgebiet ist eine mit Holz verkleidete grossmassstäbliche Lagerhalle. Sie steht parallel und traufständig zur Strasse, die sich hier in eine leichte Kurve begibt.

Im Planungsgebiet Rothus soll mit Bauten und Mitteln der Umgebungsgestaltung ein zusammen lesbarer Strassenzug entstehen. Neubauten müssen giebelständig zur Kantonsstrasse erstellt werden. Sich unterordnende Zwischenbauten mit extensiv begrünten Dächern können diese zu einer Nutzungseinheit verbinden. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, das Wohnhaus des Bauernhofes zu ersetzen, indem das Dach der bestehenden Scheune verlängert wird.

Dem geforderten Sichtschutz der Aussenlagerfläche wird mit maximal 4 m hohen ²⁾ und 20 m langen - gegen das Areal offenen - Lagerbauten Rechnung getragen. Ihre geschlossenen Wände entlang der Hauptstrasse sind mit einer unbehandelten horizontalen Holzschalung auszuführen. Als weitere Sichtschutzelemente sind teilweise begrünte Maschendrahtzäune, sowie massive horizontale Holzbohlen zwischen Metallstützen zulässig.

Zur Umsetzung der architektonischen Gestaltung wurden durch das architektur atelier Ast-rid Haller-Vogel, St. Gallen, spezielle Gestaltungsrichtlinien erarbeitet. Diese gelten als Anhang zum Reglement und haben wegleitenden Charakter. Die zuständige Baubewilligungsbehörde, sowie die Fachkommission Heimatschutz sind frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.

²⁾ maximale Fassadenhöhe gegen Strasse/Bahn

6.2 Umgebung

Die Bauten werden begleitet durch zurückhaltende, dem Ort und der Nutzung angepasste Interventionen in der Umgebung.

Alle nicht intensiv durch Fahrmanöver beanspruchten Flächen werden als Kiesflächen ausgeführt. Je nach Nutzungsansprüchen können diese mit einer Chausserie mit nahezu geschlossener Oberfläche (Netstaler oder Rüfikies) oder als Schotterbeete mit verschiedenen Korngrößen ausgeführt werden.

Spontane Besiedelung durch Gräser, Moose und Kräuter soll hier akzeptiert und nach Möglichkeit gefördert werden, so dass sich im Laufe der Zeit ein der Nutzung präzise entsprechender Begrünungsgrad einstellen wird. Spontan angesiedelte Sträucher und Bäume können periodisch entfernt werden. Denkbar ist jedoch auch, dass diese Elemente innerhalb des Areals inselartig akzeptiert und gepflegt werden, sofern sie die Nutzung nicht unzumutbar einschränken.

Zur Strasse hin werden hochstämmige Laubbäume in Einzelstellung und in Gruppen gepflanzt. Hier sollen standortgerechte ortstypische Arten wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Süsskirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelbeer (*Sorbus aucuparia*) und Grauerle (*Alnus incana*) verwendet werden. Entlang der Weissbadstrasse darf ausser bei den bestehenden Gebäuden Weissbadstrasse 56, 58 und 60 ein mindestens 2 m breiter Bodenstreifen weder als Lagerplatz noch als Parkplatz genutzt werden. Er ist zu begrünen.

Transparent in Erscheinung tretende Einfriedungen in Form von Knotengitter- oder Diagonalgeflechtzäunen sollen mit einheimischen Waldreben "Niele" (*Clematis vitalba*) begrünt werden. Ziel ist dabei nicht die vollständige Begrünung, sondern das Setzen von Akzenten, die vorwiegend aus der Sicht des sich bewegenden Betrachters (Strassen- und Bahnbenutzer) räumliche ihre Wirkung entfalten.

6.3 Werbung

Im Planungsgebiet Rothus sind Reklameanlagen einheitlich zu gestalten. Unterschiedliche Produktwerbungen sind nur innerhalb des Areals zulässig.

7 Übrige Aspekte

7.1 Natur und Landschaft

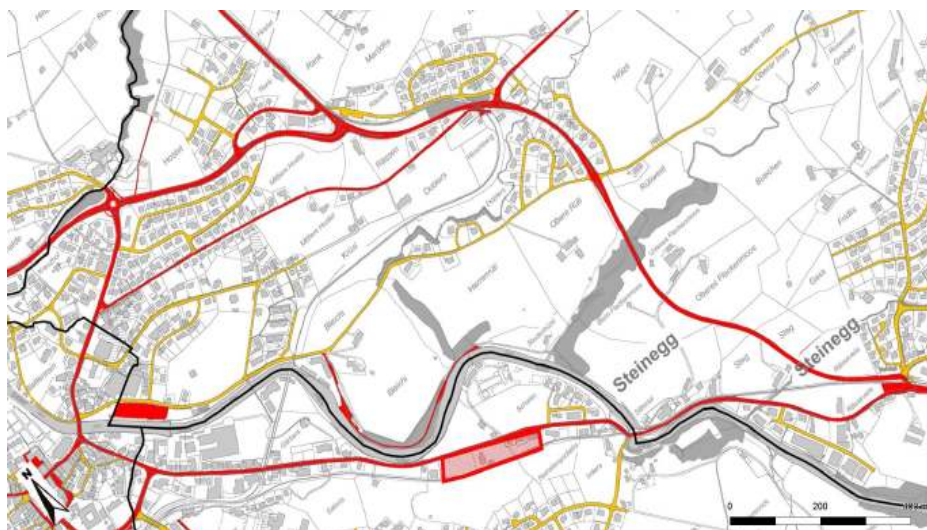
Sowohl die flächige, dynamische Begrünung des Areals als auch die räumlich wirksame Bepflanzung mit Bäumen und Kletterpflanzen nehmen Bezug auf landschaftstypische Elemente.

Die Kiesflächen bilden vielfältige Nischen zur Spontanbesiedelung durch Flora und Fauna. Sie dienen ausserdem der flächigen Versickerung von Meteorwasser.

Wesentlich für die Entwicklung des Umgebungskonzepts ist das Verständnis der Nutzer für dynamische natürliche Prozesse. Die Pflege soll daher nicht auf den Erhalt eines bestimmten Zustands, sondern auf das Reagieren auf spontan sich einstellende Veränderungen ausgerichtet sein.

7.2 Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Weissbadstrasse gut erschlossen. Durch die bestehende Tempobeschränkung von 50 km/h und das durchgehende Trottoir ist auch der Langsamverkehr (Fussgänger / Velofahrer) genügend geschützt und nicht beeinträchtigt. Der durch die Neubauten zu erwartende Mehrverkehr soll künftig durch geeignete Signalisationsmassnahmen in Richtung Steinegg auf die Entlastungsstrasse geleitet werden. Damit kann das Gebiet Weissbadstrasse-Zentrum und insbesondere die enge Stelle bei der Metzibrücke, sowie die verkehrsbelastete Gaiserstrasse umfahren werden.



Ausschnitt Strassenkataster (Geoportal, 13.12.2011), Geltungsbereich rot

8 Verfahren

Die vorliegenden Unterlagen zur Quartierplanung wurden von den Beteiligten eingehend diskutiert und bearbeitet. Die betroffenen Grundeigentümer und die Anstösser Kanton (Staatsstrasse) und Appenzeller Bahnen sind über die Planungsarbeiten informiert. Mit deren Vertretern haben verschiedene Sitzungen stattgefunden. Der Feuerschaugemeinde wurden schon am 28. Oktober 2010 erste Entwürfe der Planung präsentiert. Seither wurde die Planung unter Beizug von Spezialisten der Themenbereiche Architektur und Landschaft weiterbearbeitet und konkretisiert.

Die Quartierplanung soll nun im Verfahren gemäss Art. 30 und 31, resp. Art. 35 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes erlassen werden (Vorprüfung, Annahmebeschluss Feuerschaugemeinde, öffentliche Plan- und Referendumsauflage, definitive Genehmigung durch Standeskommission).

9 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Quartierplanung und dem integrierten Gestaltungskonzept wird die planerische Grundlage geschaffen für eine optimale Ordnung und Regelung der aktuellen und geplanten Nutzung. Mit den festgelegten Massnahmen werden die im Rahmen der Zonenplanung formulierten erhöhten Anforderungen an die Landschaftseinpassung und die Architektur erfüllt und damit der besonderen Lage des Gebietes mit guter Einsehbarkeit Rechnung getragen. Mit einer qualitativ guten Gestaltung der Bauten und Umgebung haben die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle der Weissbadstrasse durchaus auch in Zukunft eine Berechtigung, zumal die Verkehrsanbindung sehr gut ist und Gewerbe an dieser Strasse eine lange Tradition hat.

Appenzell, 7. November 2012

Hersche Ingenieure AG
Appenzell

Hans Breu

Beteiligte Fachplaner:

- Hersche Ingenieure, Hans Breu / Quartierplanung, Koordination
- **architektur** I atelier Astrid Haller-Vogel, dipl.arch.eth/sia, St. Gallen / Architektur, Gestaltung
- Martin Klauser, Landschaftsarchitekt HTL/BSLA, Rorschach / Landschaftsplanung