

---

Planungsbericht

---

4. Oktober 2018

## **Quartierplan Parkplatz Jakobsbad**



# Inhaltsverzeichnis

---

Bezirk Gonten AI

---

Quartierplan Parkplatz Jakobsbad

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	4
<b>2</b>	<b>Analyse und Strategie</b>	<b>5</b>
2.1	Grundlagen	5
2.2	Konzepte	7
2.3	Regelungsbedarf	11
<b>3</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>14</b>
3.1	Allgemeines	14
3.2	Erschliessung	14
3.3	Bebauung	15
3.4	Umgebung	16
3.5	Umwelt	16
<b>4</b>	<b>Nachweise</b>	<b>18</b>
4.1	Siedlung	18
4.2	Natur und Landschaft	19
4.3	Siedlung und Verkehr	20
4.4	Wasser und Boden	20
	<b>Anhang</b>	<b>22</b>
A1	Checkliste	23
	<b>Beilage</b>	<b>24</b>
	<b>Impressum</b>	<b>25</b>

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

Mit der Sanierung des Parkplatzes zur Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg (Parzelle Nr. 1012) möchte die Eigentümerschaft zusammen mit der St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke AG (SAK) Photovoltaikfaldächer installieren. Mit diesem Vorhaben ist die Bauherrschaft an den Bezirk sowie an die Lenkungsgruppe «Neue Regionalpolitik» getreten.

Der Bezirk und die Lenkungsgruppe stehen grundsätzlich hinter den Entwicklungsbestrebungen. Als Grundlage für die vorgesehene Entwicklung wird ein Gestaltungskonzept zum Freiraum über das gesamte Betriebsareal der Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG vorausgesetzt. Zwischenzeitlich wurde ein solches entwickelt. Zur Parzelle Nr. 1012 besteht eine Quartierplanpflicht. Entsprechend soll nun ein Quartierplan erarbeitet werden.

### 1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet schliesst den Ortsteil Jakobsbad östlich ab. Es spannt sich zwischen der Eisenbahnlinie der Appenzeller Bahnen und der Jakobsbadstrasse (Kantonsstrasse) auf.

---

Abb. 1 Lage des Planungsgebiets, Geoportal.ch  
(14. Februar 2018)



---

## 1.2 Vorgehen

Die Vorarbeiten zum Quartierplan lassen sich in folgende Arbeitsschritte fassen:

1. Die Nipkow Landschaftsarchitektur AG hat ein Gestaltungskonzept (nachfolgend «freiräumliches und funktionelles Leitbild» genannt) zusammen mit der Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG entwickelt und mit dem Bezirksrat konsolidiert.
2. Der Regelungsbedarf im Hinblick auf die ortsbaulichen / landschaftlichen Qualitäten wurde anschliessend von der Strittmatter Partner AG eruiert. Darauf folgend wurde der Regelungsbedarf mit dem Bezirk sowie mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons konsolidiert und das weitere Vorgehen bestimmt.
3. Entsprechend wurden die Projekte für das Solarfaltdach und Parkplatzsanierung auf das freiräumliche und funktionelle Leitbild abgestimmt und durch die entsprechenden Fachplaner verfeinert, als Grundlage für den Quartierplan.
4. Der Kanton, der Bezirk und die Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG vereinbarten parallel zur Erarbeitung des Quartierplans die weiteren planungsrechtlichen Massnahmen zur Sicherung der ortsbaulichen / landschaftlichen Qualitäten, welche nach der Quartierplanung angegangen werden sollen.

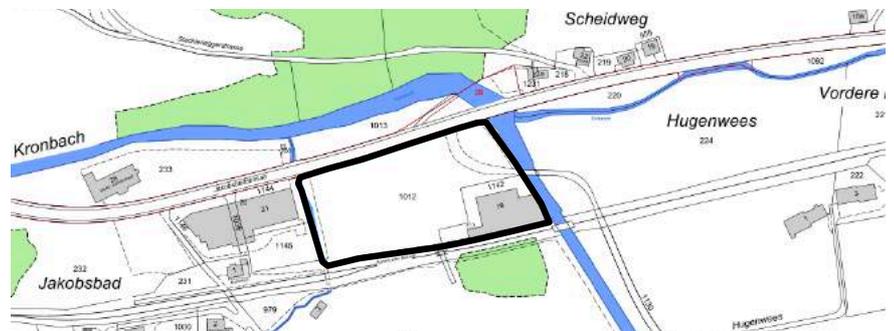
# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

Abb. 2 Gebietsübersicht, geoportal.ch  
(Februar 2018)

### 2.1.1 Grundstücke

Zur Disposition steht die Parzelle Nr. 1012. In die Betrachtung einbezogen wird aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs auch die Parzelle Nr. 1142.



### 2.1.2 Kantonaler Richtplan – Teil Energie

Gemäss kantonalem Richtplan Teil Energie nimmt die Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie) den höchsten Stellenwert für die künftige Strom- und Wärmeversorgung ein.

### 2.1.3 Zonenplan & Baureglement

Das Planungsgebiet liegt in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (wesentlicher Teil von Parzelle Nr. 1012), der Gewerbe-Industriezone GI (Parzelle Nr. 1142) und in der Freihaltezone (Uferbereiche entlang der Fließgewässer). Teilweise wird das Planungsgebiet mit der Gefahrenzone mittel bzw. gering überlagert. Für die Parzelle Nr. 1012 besteht zudem eine Quartierplanpflicht.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch  
(Februar 2018)

grün: Freihaltezone  
orange/lila: dreigeschossige Wohn-Gewerbezone  
lila: Gewerbe-Industriezone



#### 2.1.4 Weiteres

##### Gewässerraumsicherung

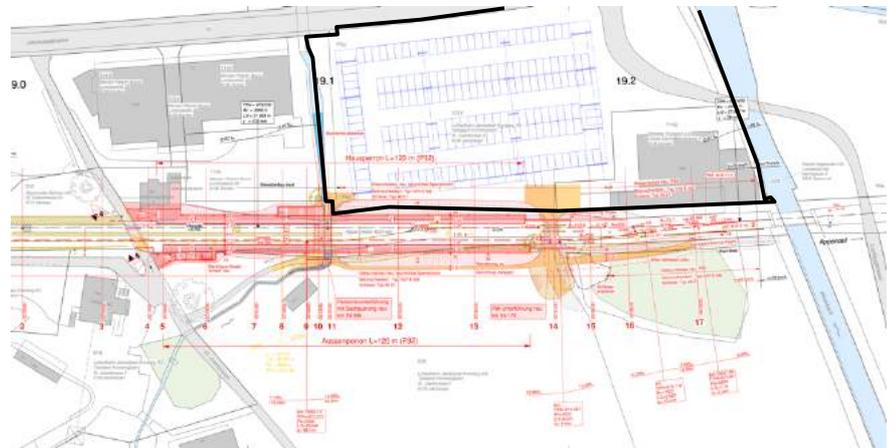
Das Planungsgebiet wird im Westen und Osten durch Bäche begrenzt. Zurzeit werden die definitiven Gewässerräume vom Bau- und Umweltdepartement erarbeitet. Aufgrund der heutigen Erkenntnisse sind folgende Gewässerräume vorgesehen:

- westl. Bach: 16 m
- östl. Bach (Weissbach): 38 m

##### Ausbau Appenzeller Bahnen

Die Appenzeller Bahnen planen die Bahnhofstestelle Jakobsbad den Anforderungen an das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) anzupassen. Der Ausbau beansprucht zusätzlich Fläche der Parzelle Nr. 1012.

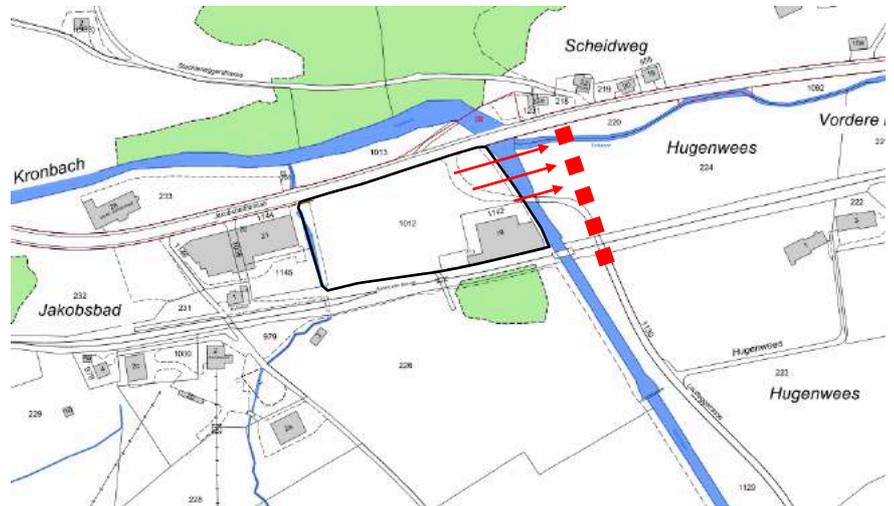
Abb. 4 Projekt «Bahnhof Jakobsbad – Umbau und Anpassung an BehiG, km 18.507 – 20.767, Linie GAW»; Wälli AG Ingenieure (26. September 2018)



### Strassenverlegung

Es bestand früher die Absicht, die Laufteggstrasse vollständig auf der westlichen Seite des Weissbaches zu führen (vgl. rot punktierte Linie). Das damalige Projekt wurde aus Kostengründen sistiert. Längerfristig kann sich der Bezirk nach wie vor eine Verlegung vorstellen.

Abb. 5 Veranschaulichung Strassenverlegung, geoportal.ch (Februar 2018)



### Beschränkt dingliche Rechte

Die Zufahrten zur Parzelle Nr. 1142 werden heute über bedingt dingliche Rechte im Grundbuch geregelt. Diese stehen den aktuellen Entwicklungsabsichten auf der Parzelle Nr. 1012 entgegen. Parallel zur Quartierplanung werden die entsprechenden beschränkt dinglichen Rechte privatrechtlich bereinigt.

## 2.2 Konzepte

### 2.2.1 Freiräumliches und funktionelles Leitbild

Für die zukünftige Entwicklung des Talbodens im Bereich der Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG wird ein konzeptioneller Ansatz verfolgt, der methodisch eine Handlungsweise ermöglicht, die mittelfristig zu einer räumlich substanziellen Aufwertung des Ortes mit seinen Anlageteilen führt.

Die Untersuchungen vor Ort haben gezeigt, dass Bebauungs- und Anlagestrukturen in Kombination mit den Nutzungsbereichen zusammengeführt und in ein wahrnehmbares und stabilisiertes Ortsbild überführt werden können. Das Konzept der Zusammenfassung und Integration des Bau- und Anlagenbestandes durch vegetative Verdichtung ermöglicht eine gesamtheitliche Strate-

gie, die Ansprüche an bisherige und zukünftige Infrastruktur- und Freizeitanlagen räumlich in den landschaftlichen Kontext einzubinden. Das Leitbild wird in der Beilage B1 ausgeführt.

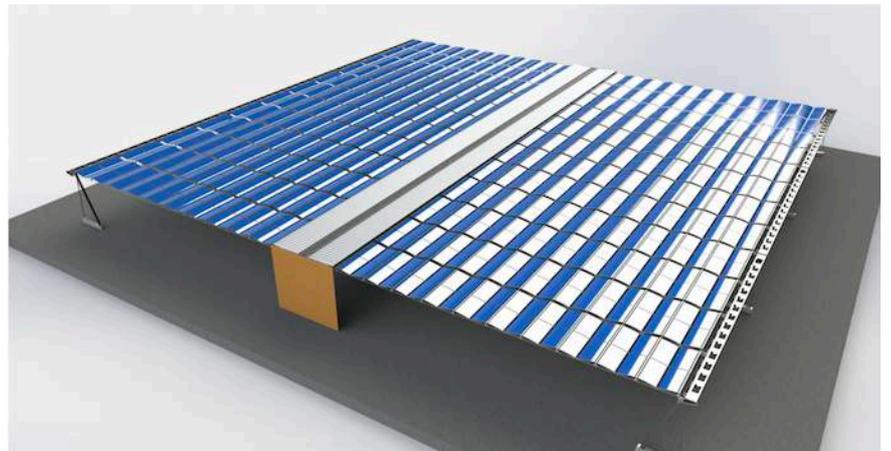
Abb. 6 Auszug aus freiräumlichem und funktionalem Leitbild, Nipkow Landschaftsarchitektur AG (28. September 2018)



### 2.2.2 Vorprojekt Solarfaltdach (Richtprojekt)

Die in einem Viereck gehaltene Parkierungsanlage auf der Parzelle Nr. 1012 wird mit einem Solarfaltdach überdacht. Es handelt sich um Photovoltaik-Module, die bei schlechter Witterung (Wind und Schneefall) mit einem Seilzugsystem garagiert werden. Bei guter Witterung wird das Faltdach ausgefahren. Die Konstruktion wird auf die Parkierungsanlage abgestimmt.

Abb. 7 Visualisierungen zum Solarfaltdach (Anlageprinzip), NOSE AG (31. März 2016)



### 2.2.3 Vorprojekt Parkplatzsanierung

Die Parkierungsanlage wird in einem orthogonalen Raster weitestgehend unter dem Solardach liegend angelegt. Die Erschliessung erfolgt über die heutige Zufahrt ab der Jakobsbadstrasse. Der Zugang zum südlich der Bahnlinie liegenden Areal wird über die Erschliessung der Parkierungsanlage sichergesellt.

Abb. 8 Mögliches Parkplatzlayout, tbf marti AG / dhp technology AG (10. Juli 2018)



## 2.3 Regelungsbedarf

### 2.3.1 Allgemeines

Der planungsrechtliche Regelungsbedarf für das Betriebsareal der Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG wird auf der Basis des freiräumlichen und funktionellen Leitbilds (vgl. 2.2.1) eruiert.

Die Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG besitzt für den Kauf des heutigen Bahnhofsgebäudes mit dem entsprechenden Umschwung einen Vorkaufsvertrag (mit den Appenzeller Bahnen). Das Objekt soll künftig touristisch genutzt werden.

### 2.3.2 Nutzungskonformität

Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes wurden für die einzelnen Bereiche des Betriebsareals grobe Nutzungsabsichten definiert. Diese werden nachfolgend der bestehenden Zonenordnung gegenübergestellt:

Abb. 9 Gegenüberstellung Nutzungsordnung mit Nutzungsansprüchen gem. Leitbild

Gebiet / Bereiche	Nutzungsvorschriften gemäss Zonenordnung	Nutzungsansprüche gemäss Leitbild
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mässig störende Wohn- und Gewerbenutzungen (Wohn-Gewerbezone)</li> <li>Freihaltung Raumbedarf Weissbach (Freihaltezone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkierungsanlage</li> <li>Photovoltaikanlage</li> </ul>
<b>B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mässig störende Wohn- und Gewerbenutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkierungsanlage</li> </ul>
<b>C</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mässig störende Wohn- und Gewerbenutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Talstation Luftseilbahn</li> <li>intensive Aussenraumnutzung mit festen Anlagen</li> </ul>
<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport- und Erholungsanlagen zugunsten der touristischen Nutzung (Sportzone)</li> <li>Erhalt von siedlungsgliedernden Freiräumen, Freihaltung Raumbedarf Bach (Freihaltezone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>naturnahe Gestaltung</li> <li>starke Bestockung</li> <li>Anlagen zugunsten des temporären Aufenthalts (Picknickplätze etc.)</li> </ul>
<b>E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport- und Erholungsanlagen zugunsten der touristischen Nutzung (Sportzone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>offene Bestockung</li> <li>naturnahe Gestaltung</li> <li>Insel mit touristischen Anlagen</li> </ul>
<b>F</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport- und Erholungsanlagen zugunsten der touristischen Nutzung (Sportzone)</li> <li>forstwirtschaftliche Nutzung der als Wald bezeichneten Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>stark bestockte Fläche</li> <li>Revitalisierung und Rückführung zur waldverträglichen Nutzung (Entfernung von Bauten etc.)</li> <li>Anlagen zugunsten des temporären Aufenthalts (Picknickplätze etc.)</li> </ul>
<b>G</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport- und Erholungsanlagen zugunsten der touristischen Nutzung</li> <li>Bestandesgarantie für temporäre Parkierung und Hundesport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>temporäre Parkierung</li> <li>temporäre Veranstaltungen (z. B. Schwingfest)</li> <li>Anlage für Hundesport</li> </ul>

### 2.3.3 Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild

Gemäss Art. 65 BauG haben Bauten und Anlagen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Grundlage für die Beurteilung bildet das Leitbild. Vorliegend werden die bestehenden über die Regelbauweise hinausgehenden Gestaltungsvorschriften mit den Gestaltungsanforderungen aus dem Leitbild verglichen:

Abb. 10 Gegenüberstellung best. Gestaltungsvorschriften mit den Gestaltungsanforderungen gem. Leitbild

Gebiet / Bereiche	Bestehende Gestaltungsvorschriften gemäss den Quartierplänen	Gestaltungsanforderungen Leitbild
<b>B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baumreihe entlang Kantonsstrasse</li> <li>– Baumreihe mit Grünstreifen entlang Zufahrtsstrasse zur Talstation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– eine Zu- und Wegfahrt</li> <li>– allseitige Einfassung mit einem Grünkörper</li> </ul>
	(aus QP Jakobsbad)	
<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– naturnahe Gestaltung der Uferbereiche</li> <li>– Erhalt des Feldgehölzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufwertung Bachverlauf</li> <li>– offene Bestockung mit Einzelbäumen und Baumgruppen</li> </ul>
	(aus QP Talstation Kronbergbahnen)	

### 2.3.4 Sicherung Nutzungszweck und qualitätsbildende Elemente

#### Nutzungszweck

Die vorgesehenen Nutzungen sind grundsätzlich zonenkonform. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die angestrebten Nutzungen Zonen zugewiesen werden können, die die Nutzungsvorstellungen des Leitbildes passender umschreiben.

Im Hinblick auf die Bauzonkapazität wird mit der heutigen Bauzonenzuweisung bei der vorliegenden Entwicklungsabsicht (Parkierungsnutzung) ein theoretisches Entwicklungspotenzial bestehen bleiben, welches nicht genutzt werden kann. Es stellt sich daher die Frage, ob insbesondere die Parkierungsanlagen einer anderen Zone zugeordnet werden können, die nicht kapazitätsrelevant sind. Für die Parkierungsanlage im Bereich B (gem. Leitbild) könnte eine Freihaltezone mit besonderen Vorschriften in Frage kommen, analog der Parkierungsanlage in Gontenbad. Beim Faltdach im Bereich A (gem. Leitbild) handelt es sich planungsrechtlich um ein Gebäude. Eine Umzonung in eine Freihaltezone analog der Parkierungsanlage in Gontenbad ist daher nicht möglich. Dieser Bereich kann als Bestandteil des Betriebsareals der Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG nicht isoliert betrachtet werden. Im Sinne der Einheit der Materie ist die Zonenzugehörigkeit über das gesamte Betriebsareal zu prüfen.

Umzonungen und allfällige Anpassungen an den besonderen Bestimmungen zur Sportzone müssen nicht parallel zur Quartierplanung an die Hand genommen werden. Es ist sinnvoll, die Anpassungen zusammen mit anderen zeitlich absehbaren Anpassungen in der unmittelbaren Umgebung an die Hand zu

nehmen, nicht zuletzt im Hinblick auf den Grundsatz der Planbeständigkeit. Es sind dies:

- allfällige Umzonung im Bereich B (gem. Leitbild)
- Umzonung des Bahnhofsgebäudes und dessen Umschwung (für touristische Nutzung durch Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG ist Umzonung notwendig)
- allfällige Umzonung aufgrund der Anpassung der Anlage der Appenzeller Bahnen (zurzeit im PGV)
- Umzonungen zur Sicherung der Gewässerräume in Abstimmung auf die festzulegenden Gewässerraumlinien

#### **Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild**

Für den Bereich B geht das Leitbild hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen weiter als die Vorschriften im bestehenden Quartierplan Jakobsbad. Der Parkplatz liegt an einem adressbildenden Ort. Eine Eingrünung stärkt den landschaftsbezogenen Charakter von Jakobsbad. Im Hinblick auf die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und deren Umgebung ergibt sich allenfalls ein weiterer Anpassungsbedarf. Entsprechend ist die Anpassung des bestehenden Quartierplans zum gegebenen Zeitpunkt ins Auge zu fassen.

Die weiteren gestalterischen Anforderungen aus dem Leitbild zu anderen Bereichen können grundsätzlich auf Basis des Art. 65 BauG eingefordert werden. Dies setzt jedoch ein Bekenntnis der Planungsbehörden und der Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG zum Leitbild voraus.

Die Umsetzung resp. Realisierung der qualitätsbildenden Grünraumelemente aus dem Leitbild, welche ausserhalb des Quartierplans liegen, sind ohne weiteres nicht gesichert. Entsprechend benötigen diese ebenfalls ein Bekenntnis.

#### **Umsetzungsbekenntnis**

Im Hinblick auf die vorgehenden Erläuterungen vereinbaren der Kanton, der Bezirk und die Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG die Umsetzung (insbesondere Erstellungszeitraum) des Leitbildes.

# 3 Erläuterungen

---

## 3.1 Allgemeines

### 3.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Quartierplans umfasst das zur Disposition stehende Grundstück Nr. 1012. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Zusammenhänge ist auch das Grundstück Nr. 1142 sowie der Uferbereich des Weissbaches entlang der Parzelle Nr. 1012 Bestandteil davon.

Das begleitende Richtprojekt wird im Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage beigezogen.

### 3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

### 3.1.3 Zweck

Im Zuge der Parkplatzsanierung soll der Parkplatz mit einem Solarfaltdach überdeckt werden. Aufgrund der Präsenz im Ort prägt das Planungsgebiet den Charakter der Landschaft stark, was eine gute Einbettung der Gebäude und Anlagen ins Landschaftsbild erfordert.

---

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Zu- und Wegfahrt öffentlich

Das Planungsgebiet wird über eine Zufahrt ab der Jakobsbadstrasse erschlossen. Solange die Laufteggstrasse durchs Planungsgebiet führt, wird die Zufahrt über die Laufteggstrasse definiert.

Auch das südlich der Bahn gelegene Gebiet, in welchem gelegentlich grössere Events stattfinden und auch temporär bei hohem Gästeansturm parkiert wird, ist über das Planungsgebiet zu erschliessen. Die Erschliessung erfolgt über die gebietsinterne Erschliessung. Es wird auf die VSS-Normen verwiesen.

### 3.2.2 Fläche Erschliessungs- und Parkierungsanlage

Die bezeichnete Fläche entspricht grundsätzlich der maximalen Ausdehnung der Parkierungsanlagen, inkl. der Erschliessung der Anlage, den Parzellen Nrn. 1142 und 226.

Die VSS SN 640 291a beinhaltet Vorgaben zur Anordnung und Geometrie von Parkierungsanlagen nach Komfortstufen. Die zu erfüllende Komfortstufe B entspricht den Anforderungen für öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen (Personenfahrzeuge).

### **3.2.3 Zu- und Wegfahrten, privat**

Zufahrten der Parzelle Nr. 1142 werden gesichert.

### **3.2.4 Fusswege / Zugänge**

Die Parkplatznutzer verlassen den Parkplatz an verschiedenen Stellen je nach ihrem Ziel. Zudem führt der Wanderweg «Jakobsbad-Hundwiler Höhi» quer durch das Planungsgebiet. Die Anbindung an das bestehende Trottoir spielt eine untergeordnete Rolle, da über diese nicht primäre Ziele der Parkplatznutzer erschlossen werden. Die wesentlichen Fusswegverbindungen sollen möglichst direkt geführt werden.

---

## **3.3 Bebauung**

### **3.3.1 Bereich Regelbauweise**

Sowohl für den bebaubaren Bereich der Parzelle Nr. 1142 und den nordöstlich des Solarfaltdaches gelegenen Bereich ist die Regelbauweise denkbar. Gegenüber dem Faltdach sind auf der Parzelle Nr. 1142 lediglich die ordentlichen Grenzabstände gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. d BauV einzuhalten (nicht aber die Gebäudeabstände).

### **3.3.2 Baubereich Solarfaltdach**

Der Baubereich geht nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor und legt die Lage, respektive die Abstände des ausgefalteten Solardaches zur Strasse, dem Gewässer, dem Bahnreal und der Parzelle Nr. 1142 fest. Weiter werden folgende Details mit den Baubereichen definiert:

- Maximale vertikale und horizontale Ausdehnung des ausgefalteten Faltdaches resp. dessen Bestandteile;
- Zulässigkeit von Klein- und Kleinstbauten.

Die Grundlage hinsichtlich der Lage und Dimensionierung bilden die Vorprojekte zum Solarfaltdach und zur Parkplatzsanierung gemäss 2.2.2 / 2.2.3.

### **3.3.3 Architektonische Gestaltung**

Das Solardach soll als innovativer technologischer Bau wahrgenommen werden und entsprechend vom Zug und der Jakobsstrasse aus wahrnehmbar sein. Es ist daher wichtig, dass der Baukörper möglichst filigran in Erscheinung tritt. Geschlossene Fassadenteile sollen deshalb nur dezidiert zugelassen werden.

Aus der Ferne soll das ausgefaltete Solardach ein ruhiges Bild vermitteln und daher als klare rechteckige Form in Erscheinung treten.

---

## 3.4 Umgebung

### 3.4.1 Gestaltungsgrundsätze

Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes wird die Bepflanzung einheimischer Arten verlangt.

### 3.4.2 Grünflächen

#### Allgemein

Der Fokus der Freiraumgestaltung liegt in der Gestaltung der Ränder. Die vorgesehenen Grünräume respektive deren Bepflanzung bilden das Rückgrat für eine gute landschaftliche Einfügung der künftigen Bauten und Anlagen gemäss Art. 65 BauG. Die Grundlage bildet das vorliegende freiräumliche und funktionelle Leitbild (vgl. 2.2.1), welches die Freiräume hinsichtlich ihrer Funktion und der dazu zweckmässigen Ausbildung beschreibt.

#### Grünfläche Bachufer

Als Bestandteil des Gewässerraums (vgl. Art. 41c GSchV) sind die bezeichneten Flächen grundsätzlich extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Die Flächen sind im Sinne von einer dichten Uferbestockung mit freiwüchsigen Hochhecken zu bepflanzen. In der Hochhecke wachsen grosse Sträucher wie Hasel, Feldahorn, Weiden oder Traubenkirsche.

#### Grünfläche Bahnböschung / Strassenraum

Entlang der Strasse und Bahnlinie sollen die gewünschten Sichtbezüge erhalten und die Sichtbarkeit der Solaranlage ermöglicht werden. Entsprechend sind die Grünflächen mit Niederhecken zu bepflanzen. Eine Niederhecke besteht aus ein bis drei Meter hoch wachsenden Straucharten. Hier finden sich unter anderem Schwarz- und Weissdorn, Heckenrose, Geissblatt, Hartriegel und Schneeball.

---

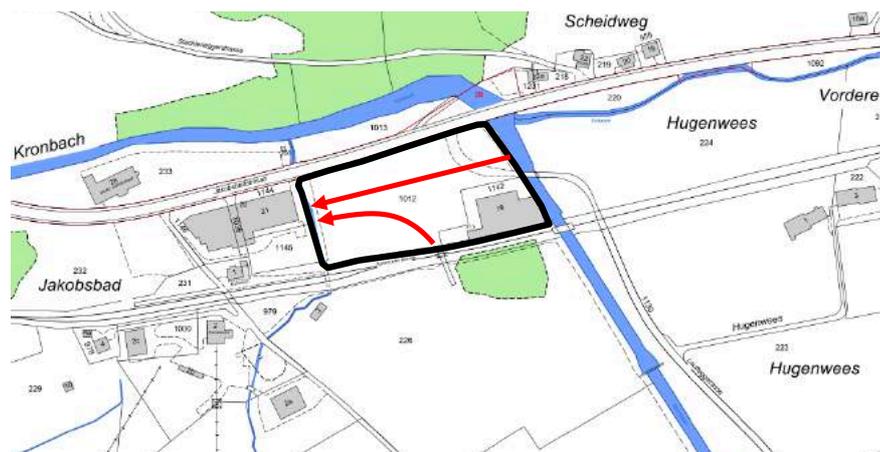
## 3.5 Umwelt

### 3.5.1 Entwässerung / Hochwasserabfluss

Der Umgang mit dem Meteorwasser wird grundsätzlich in der Gewässerschutzgesetzgebung geregelt.

Damit das Hochwasser abfliessen kann und nicht zurückgestaut wird, sind folgende Abflüsse zu gewährleisten:

Abb. 11 Abflüsse Hochwasser, geoportal.ch  
(Februar 2018)



# 4 Nachweise

## 4.1 Siedlung

Abb. 12 Gegenüberstellung Regelbauweise — Projekt / Faltdach

### 4.1.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden:

	Regelbauweise (WG 3)	Quartierplan
Grenzabstand [m]	4 <sup>1</sup>	gegenüber Parzelle Nr. 1142: > 0 gegenüber Parzelle Nr. 231: > 5.20
Strassenabstand Kantonsstrasse [m]	6.0	Parkierung (Anlage): 4.0
Bezirksstrasse [m]	5.0	> 1.5

<sup>1</sup> Es handelt sich um eine rein gewerbliche Nutzung gem. Art. 32 Abs. 1 lit. a BauV

Gemäss Art. 50 BauG können die Abweichungen bezüglich der Grenz- und Strassenabstände mittels des Quartierplans legitimiert werden, wenn eine haushälterische Bodennutzung und eine gute Gesamtwirkung erzielt werden.

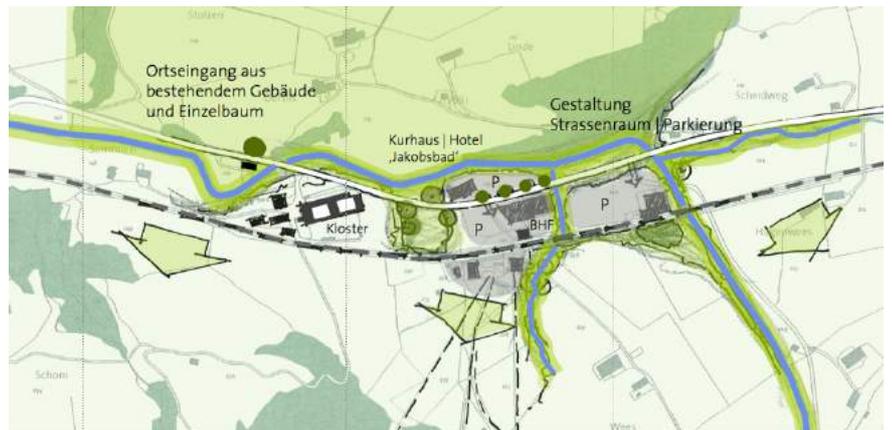
Zurzeit werden die definitiven Gewässerräume von der kantonalen Fachstelle vorbereitet. Die im Quartierplan festgelegte Baulinie (Gewässerabstandslinie) ist mit den vorgesehenen Gewässerräumen abgestimmt. Die Übergangsbestimmungen (vgl. oben unter Regelbauweise) werden somit im Sinne der GSchV aufgehoben.

### 4.1.2 Nutzungsqualitäten und Ortsbauliche Qualität

Der Quartierplan ermöglicht mit dem Solarfaltdach in Kombination mit der Parkierungsanlage eine zusätzliche Nutzung, die im öffentlichen Interesse steht (vgl. 2.1.2). Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden zur Siedlungsgestaltung in Jakobsbad insbesondere folgende Gestaltungsgrundsätze formuliert:

- Freihalten von Blickbezügen von der Jakobsbadstrasse in die Landschaft Richtung Süden
- «Ausbauen» des Wissbachlaufes als natürliche nördliche Siedlungsgrenze
- Betonen der untergeordneten Bachläufe als Grünzäsuren mittels Freihaltzonen, die über den erforderlichen Gewässerabstand hinausgehen
- Herausarbeiten des «Nebeneinanders» der Nutzungen durch Hervorheben der landschaftlichen Gliederung
- Einbinden des Strassenraumes und der Parkierungsflächen in ein landschaftsbezogenes Konzept

Abb. 13 Plan zu gestalterischen Überlegungen für den Ortsteil Jakobsbad gemäss letzter Ortsplanungsrevision (2009)



Mit dem vorliegenden freiräumlichen und funktionellen Leitbild wurden die damaligen Gestaltungsüberlegungen vertieft. Die wesentlichen qualitätsbildenden Elemente (Umfassung mit Strauchschicht, Landschaftsbezüge über Sichtbezüge) werden mit dem vorliegenden Quartierplan gesichert.

#### 4.1.3 Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Es handelt sich bei den Appenzeller Bahnen um eine Schmalspurbahn, die mit Gleichstrom betrieben wird. Seitens der Forschung sind durch die Gleichfelder keinerlei Hinweise auf potenzielle Gesundheitsrisiken hinsichtlich nichtionisierender Strahlungen bekannt. Einen Anlagegrenzwert für Gleichstrombahnen gibt es daher nicht (vgl. auch Publikation «Elektrosmog in der Umwelt», herausgegeben vom BUWAL, Seite 37, 2005). Eine Umstellung auf Wechselstrom ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

## 4.2 Natur und Landschaft

#### 4.2.1 Einordnung in landschaftlichem Kontext

Mit den vorgesehenen und im Quartierplan festgelegten gestalterischen Massnahmen wird der östliche Ortseingang aufgewertet und der ländliche Charakter zurückgegeben.

#### 4.2.2 Ökologischer Ausgleich

Die Ränder des Planungsgebiets werden ökologisch wertvoll gestaltet (freiwüchsige Hecken). Damit sollen insbesondere auch die ausserhalb des Planungsgebiets, stückweise vorhandenen, Uferbestockungen weitergeführt werden.

## 4.3 Siedlung und Verkehr

Abb. 14 Ausschnitt Wanderwegplan Kanton AI, geoportal.ch (15.06.2018)

### 4.2.3 Gewässerabstände

Mit den bezeichneten Gewässerabstandslinien wird der Raumbedarf der anliegenden Gewässer berücksichtigt.

### 4.3.1 Langsamverkehrsnetz

Ein Wanderweg quert das Planungsgebiet. Mit dem Quartierplan wird eine zweckmässige Verbindung gesichert.



### 4.3.2 Parkierung und Erschliessung

Im Quartierplan werden die Anschlüsse an das Verkehrsnetz geregelt. Im Hinblick auf die interne Erschliessung und Ausgestaltung der Parkierungsanlage werden Anforderungen zum Ausbaustandard festgelegt.

## 4.4 Wasser und Boden

### 4.4.1 Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist maximal von einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Bei einem Hochwasser wird das Wasser südlich der Bahnlinie angestaut. Weiter läuft der Weissbach über und das Hochwasser läuft über den Platz in den westlich anliegenden Bach. Mit dem Quartierplan werden die Abflussmöglichkeiten gesichert.

Abb. 15 Auszug synoptische Gefahrenkarte, geoportal.ch (15. Juni 2018)



#### 4.4.2 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Untergeschosse unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind aufgrund der Gewässerschutzverordnung (GSchV) nur über eine Ausnahmegewilligung, verbunden mit baulichen Mehranforderungen und einem Durchströmungsnachweis, zulässig. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

# Anhang

---

Bezirk Gonten AI

---

Quartierplan Parkplatz Jakobsbad

---

Planungsbericht

---

---

## A1 Checkliste

# A1 Checkliste

<b>Siedlung</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		4.1.1
– Nutzungsqualitäten und ortsbauliche Qualität		4.1.2
– Haushälterische Bodennutzung	x	
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		4.1.3
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
– Energie	x	
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
<b>Infrastruktur und Wirtschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	
<b>Natur und Landschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Einordnung in landschaftlichen Kontext		4.2.1
– Ökologischer Ausgleich	x	
– Gewässerabstände	x	
<b>Siedlung und Verkehr</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz		4.3.1
– Parkierung und Erschliessung		4.3.2
<b>Wasser und Boden</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Naturgefahren		4.4.1
– Gewässerschutz		4.4.2
– Belastete Standorte	x	

# Beilage

---

Bezirk Gonten AI

---

Quartierplan Parkplatz Jakobsbad

---

Planungsbericht

---

---

## B1 freiräumliches und funktionelles Leitbild

Talstation Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG; Nipkow  
Landschaftsarchitektur AG, Zürich, 28. September 2018

# Impressum

---

Bezirk Gonten AI

---

Quartierplan Parkplatz Jakobsbad

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
WirtschaftsIng. FH, Planer REG A

Fachbearbeitung

**Rolf Fitzi**

BSc FH in Raumplanung

451/016/400/430/00/

Ber\_QP-PP-Jakobsbad\_A\_181004.docx