



Bezirk Gonten
Kanton Appenzell I.Rh.

Appenzell, 25. September 2013
Projekt Nr. 2009.411

Quartierplanung

„Bartlimes-Sulzbach“, Gonten

Planungsbericht

Inhalt	Seite
1 Ausgangslage / Ziele	3
2 Nutzung	3
3 Erschliessung	4
4 Bebauung	4
5 Gestaltung	5
6 Hochwasserschutz	5
7 Verfahren	5
8 Erhältlichmachung Bauland	6
9 Schlussbemerkungen	6

Beilagen:

- Quartierplan Situation 1:500
- Quartierplan-Reglement

1 Ausgangslage / Ziele

Im Jahr 2011 wurde ein Quartierplan über das Gebiet „Bartlimes“ erlassen. Mit diesem wurde die Erschliessung und Bebauung des besagten Baugebietes geregelt. In der Zwischenzeit sind die Erschliessungsarbeiten im Rohbau abgeschlossen und bereits drei Einfamilienhäuser (EFH) im Bereich C erstellt. Zudem besteht für den Bereich A ein bewilligtes Bauprojekt.

Nun wurde auch ein Gesuch zum Bau eines Mehrfamilienhauses (MFH) auf Parzelle Nr. 113 eingereicht. Da dieses die gemäss Bauverordnung (BauV) maximal zulässige Länge, sowie den in der dreigeschossigen Wohnzone (WG3) möglichen Wohnanteil überschreitet, hat der Bezirksrat beschlossen, eine Quartierplanung durchzuführen. Dabei drängt sich der Einbezug in den bestehenden Quartierplan „Bartlimes“, bzw. die Ausdehnung desselben auf.

Das Planungsgebiet „Bartlimes-Sulzbach“, Gonten ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der WG3 zugeteilt. Das Quartierplangebiet umfasst neu eine Fläche von total ca. 1.95 ha. Ungefähr die Hälfte der Fläche ist bereits überbaut.

Mit der vorliegenden Quartierplanung soll die Grundlage für eine optimale Ausnutzung des Baugebietes bei einer landschafts- und ortsbildverträglichen Bebauung geschaffen werden.

2 Nutzung

Die Wohn- und Gewerbezone Sulzbach besteht seit über 20 Jahren. Während dieser Zeit war die Nachfrage nach Gewerbebauland gering, sodass in diesem Zeitraum keine neuen Gewerbebauten erstellt wurden. Hingegen verfügt der Bezirk Gonten kaum mehr über Baulandreserven für Wohnen.

Der Bezirksrat hat sich deshalb mit der Frage auseinander gesetzt, ob in der Wohn- und Gewerbezone Sulzbach vermehrt auch Wohnbauten zugelassen werden sollen. Mit der Überbauung „Bartlimes“ wurde eine Entwicklung in diese Richtung ermöglicht, bzw. eingeleitet. Verschiedene Gründe verliessen den Bezirksrat dazu, diese Entwicklung nicht zu bremsen und weiterhin offen zu lassen:

- Der Bezirk Gonten verfügt nur noch über wenige Wohnbauzonen. Hier besteht eine wesentlich grössere Nachfrage als für Gewerbebauland.
- Mehrfamilienhäuser sind zu fördern. Dies ist nur in der dreigeschossigen Bauzone vernünftig möglich.
- Es handelt sich um Flächen am Siedlungsrand und Dorfeingang von Gonten. Ein harmonischer Übergang in die Landschaft ist mit Wohnbauten eher gewährleistet als mit Gewerbehallen.
- Private Initiative sollte unterstützt werden, soweit sie im öffentlichen Interesse steht.

Nachteilig ist selbstverständlich, dass dadurch Gewerbebauland verloren geht. Allerdings darf erwähnt werden, dass die Bereiche B, D und F2 für weitere 3, 6 und 8 Jahre für mehrheitlich gewerbliche Nutzung reserviert bleiben.

Längerfristig ist der Bezirksrat aber nach wie vor der Ansicht, dass im Bereich Rapisau Gewerbebezonen ausgedehnt werden sollten, da ein Standort in der Nähe von Appenzell eher nachgefragt wird. Leider konnten bis anhin keine Grundeigentümer zu einer Einzonung bewegt werden.

Kurzfristig kann auch durch die Umnutzung des ehemaligen Sägereiareals Platz für neue Gewerbebetriebe angeboten werden.

3 Erschliessung

Der ursprüngliche Quartierplan „Bartlimes“ sah die Erschliessung dieses Baugebietes mittels einer Stichstrasse vor, welche auch bereits erstellt wurde. Der Einbezug des Gebietes der Firma TAWA AG ermöglicht nun einen Zusammenschluss mit der dort bereits bestehenden Stichstrasse zu einer Ringstrasse, welche in beiden Richtungen befahrbar sein soll. Auf den ursprünglich geplanten Wendeplatz kann deshalb verzichtet werden. Die noch notwendigen Erschliessungskosten sind durch die Grundeigentümer zu tragen. Die Quartierstrasse wird nach deren Fertigstellung gemäss Art. 5, Abs. 2 des Strassengesetzes unentgeltlich vom Bezirk übernommen.

Eine ebenfalls diskutierte Lösung mit Einbahnverkehr und Trottoir lehnt der Bezirksrat ab. Dies deshalb, weil dadurch sämtliche Lastenzüge für An- und Auslieferungen durch das ganze Quartierplangebiet geleitet werden müssten. Zudem ist eine Tempo 30-Zone geplant, welche die Verkehrssicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmer auch ohne Trottoir wesentlich erhöht.

4 Bebauung

Die Überbauung erfolgt mit Ausnahme der im Quartierplan gemachten Festlegungen und den speziellen Bestimmungen des Reglements nach der Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG3.

Im Wesentlichen werden die folgenden, von den ordentlichen Vorschriften abweichenden Festlegungen gemacht:

Bestimmung	Festlegung in
Reduzierter Strassenabstand von 3 m	Quartierplan / Art. 5, Abs. 1
Festlegung des massgebenden Terrains mittels Höhenlinien im Quartierplan	Quartierplan / Art. 6, Abs. 2
Befristete Einschränkung des Wohnanteils in den Bereichen B, D und F2	Art. 6, Abs. 3
Erhöhung der maximalen Gebäudelänge bei Wohnbauten auf 45 m in den Bereichen A, und F1	Art. 6, Abs. 3
Beschränkung der maximalen Gebäudelänge bei reinen Wohnbauten im Bereich B	Art. 6, Abs. 3
Erhöhung Gesamt- und Fassadenhöhen um 0.5 m in den Bereichen A, E, F1 und F2	Art. 6, Abs. 3
Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse von 3 auf 4 in den Bereichen A, E, F1 und F2	Art. 6, Abs. 3
Verzicht auf Beschränkung des Wohnanteils in der Geschossflächenzif-	Art. 6, Abs. 3

Bestimmung	Festlegung in
fer nach Ablauf der festgelegten Frist in den Bereichen B, D und F2	
Festlegung einer minimalen Anzahl Geschosse	Art. 6, Abs. 3
Festlegung des max. Verhältnisses der Hauptnutzfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche, getrennt für reines Wohnen, bzw. Wohnen + Gewerbe	Art. 6, Abs. 3
Hochwasserschutzmassnahmen	Art. 10

5 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sollen eine gute Gesamtwirkung des Quartiers, sowie eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Das heutige Quartierbild mit den bestehenden Bauten ist ziemlich inhomogen. Eine Vereinheitlichung kann deshalb erst langfristig angestrebt und erreicht werden, wenn allenfalls auch bestehende Bauten erneuert oder ersetzt werden.

Dieses Ziel wird durch die folgenden sichernden Bestimmungen verfolgt:

- Festlegung des maximalen Verhältnisses zwischen Hauptnutzfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche
- Festlegung der minimalen Anzahl Geschosse
- Vorschrift Sattel- oder Walmdächer für Wohn-Hauptbauten
- Anstreben einer einheitlichen Materialisierung für Neu- und Ersatzbauten
- Keine glänzenden Materialien und grelle, grossflächig eingesetzte Farben
- Vorschrift Fassadengestaltung zu mindestens 50 % in Holz bei Wohnbauten (gilt sowohl für Neu- und Ersatzbauten, als auch bei Fassadensanierungen)
- Verpflichtung zur frühzeitigen Bauberatung
- Vorschrift Bedachungsmaterial
- flächenbündiger Einbau von Solaranlagen
- Vorschrift extensive Begrünung bei Flachdächern
- abgestufte Höhenvorschriften, um einen harmonischen Übergang von der Landwirtschaftszone Richtung „Zentrum“ des Quartierplangebietes mit den grösseren Gewerbegebäuden zu gewährleisten

6 Hochwasserschutz

Im Planungsgebiet herrscht gemäss der Naturgefahrenkarte AI teilweise eine leichte bis mittlere Überflutungsgefährdung. Deshalb wurde bereits bei der Quartierplanung Bartlimes ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet, welches integrierender Bestandteil des Quartierplans ist. Mit den darin definierten Schutzmassnahmen kann die Hochwassersicherheit im Gebiet gewährleistet werden. Bei einer Überbauung im Bereich F2 kann die Abflussmulde verlegt werden. Es sind dann aber Massnahmen zum Schutz der angrenzenden Parzellen zu treffen (z.B. Damm).

7 Verfahren

Die vorliegenden Unterlagen zur Quartierplanung wurden vom Bezirksrat eingehend diskutiert und bearbeitet. Die betroffenen Grundeigentümer im Planungsgebiet sind über die Planungsarbeiten informiert.

Die Quartierplanung wird im Verfahren gemäss Art. 52 des kantonalen Baugesetzes erlassen (Vorprüfung, Annahmebeschluss Bezirksrat, öffentliche Plan- und Referendumsauflage, definitive Genehmigung durch Ständekommission).

8 Erhältlichmachung Bauland

Art. 49 Abs. 1 des BauG sieht vor, dass die Bezirke Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens treffen sollen. Dies gilt insbesondere bei Ein- und Umzonungen.

Der Bezirksrat verzichtet auf die Ergreifung entsprechender Massnahmen und zwar aus folgenden Gründen:

- Es handelt sich im vorliegenden weder um eine Ein-, noch Umzonung.
- Über das Gebiet des bestehenden Quartierplanes „Bartlimes“ können keine Massnahmen verfügt werden.
- Das neu in den Geltungsbereich einbezogene Gebiet ist überbaut und es entsteht erst bei einem Abbruch bestehender Gebäude Bauland. Zu einem Gebäudeabbruch kann sicher niemand gezwungen werden.

9 Schlussbemerkungen

Mit der Erweiterung des bisherigen Quartierplans „Bartlimes“ wird die planerische Grundlage für die Realisierung auch reiner Wohnbauten in der Wohn- und Gewerbezone Sulzbach geschaffen. Aufgrund der Lage und der planerischen Rahmenbedingungen steht dabei der Bau von Mehrfamilienhäusern im Vordergrund. Dies ist aus Sicht einer optimalen Ausnutzung des Baulandes sinnvoll und zu fördern.

Nachteilig ist dabei der tendenzielle Verlust von ebenfalls rarem Gewerbebauland. Tatsache ist jedoch, dass die Nachfrage nach Wohnbauland grösser ist. In Gonten konnte durch die Einstellung des Sägereibetriebes Areal für andere Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist der Bezirksrat der Ansicht, dass weiteres Gewerbebauland eher im Gebiet Rapisau realisiert werden sollte.

So gesehen ist die Lockerung zu Gunsten von Wohnen im Gebiet Sulzbach mit der Möglichkeit zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern nicht falsch, ist dies doch der einzige noch nicht ganz überbaute Standort in Gonten mit der Möglichkeit der dreigeschossigen Bauweise.

Appenzell, 25. September 2013, revidiert 18. Februar 2014

Hersche Ingenieure AG
Appenzell

Hans Brey

Hersche Ingenieure AG, Rinckenbach 12, 9050 Appenzell, Projekt Nr. 2009.411