



Bezirk Gonten
Kanton Appenzell I.Rh.

Appenzell, 16. November 2018
Projekt Nr. 2009.411

Quartierplanänderung

„Bartlimes-Sulzbach“, Gonten

Planungsbericht

Inhalt	Seite
1 Ausgangslage / Ziele	3
2 Erläuterungen zur Quartierplanänderung	4
2.1 Situationsplan	4
2.2 Reglement	4
3 Interessenabwägung	5
4 Verfahren	5
5 Vorprüfung	6
6 Schlussbemerkungen	6

Beilagen:

- Quartierplan Situation 1:500
- Quartierplan-Reglement
- Projektplan Neubau Produktionshalle Holzbau Albert Manser AG

1 Ausgangslage / Ziele

Der Quartierplan „Bartlimes“ wurde erstmals im Jahr 2011 erlassen. Mit diesem wurde die Erschliessung und Bebauung des besagten Baugebietes geregelt. In den Jahren 2013 / 2014 erfolgte eine Revision des Quartierplans. Dabei wurden insbesondere die Bauvorschriften für das Mehrfamilienhaus im Bereich A angepasst. Daneben wurde aber auch das Gebiet der TAWA in den Perimeter einbezogen und die Quartiererschliessung zu einer Ringstrasse erweitert.

In der Zwischenzeit ist die Erschliessung des Baugebiets abgeschlossen und es wurden bereits zwei Mehrfamilienhäuser in den Bereichen A und F1, sowie drei Einfamilienhäuser im Bereich C erstellt (vgl. nachstehender Situationsplan).



Im Bereich D ist nun die Erstellung eines Gewerbebaus geplant (vgl. beiliegender Projektplan). Damit dieser verwirklicht werden kann, sind geringfügige Anpassungen am bestehenden Quartierplan nötig.

2 Erläuterungen zur Quartierplanänderung

2.1 Situationsplan

Die neu erstellten Strassen und Gebäude wurden nachgeführt und die Plangrundlage entsprechend aktualisiert. Die rot dargestellten Parzellen sind noch nicht rechtskräftig, da die entsprechenden Mutationen grundbuchlich noch nicht vollzogen sind.

Der Zugangskorridor zur „Schwarz“ wurde aufgrund des Neubauprojekts auf die Westseite des Bereichs D, Parzelle Nr. 1230 verlegt.

Die Strassenflächen im Einlenkbereich der Parzellen Nr. (977) und 1084, Bereich E, werden neu als öffentliche Strasse bezeichnet. Dies ermöglicht eine Übernahme durch den Bezirk.

2.2 Reglement

Art. 6 Abs. 3:

Die maximale Fassadenhöhe im Bereich D wurde auf die gemäss Projekt notwendigen 12.6 m erhöht und liegt somit 2.6 m über der Höhe gemäss Regelbauvorschriften der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Die zulässige Gesamthöhe hingegen bleibt unverändert. Die Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe gilt nur für reine Gewerbebauten.

Diese Anpassung wird nötig, da für einen optimalen Ablauf der Produktion von Holzelementen eine Hakenhöhe des Hallenkrans von ca. 9 m erforderlich ist. Um dies zu erreichen, ist die geplante Fassadenhöhe unabdingbar.

Die bis anhin bestehende Nutzungseinschränkung für den Bereich B ist per 15.11.2016 abgelaufen und kann teilweise gelöscht werden. Gültig bleibt die Bestimmung, wonach als reine Wohnbauten nur EFH mit einer maximalen Gebäudelänge von 13 m (exklusive eingeschossige Anbauten) zulässig sind.

Die Nutzungseinschränkungen der Bereiche D und F2 wurden geklärt, da sie bisher etwas missverständlich formuliert waren. Nach dem bisherigen Beschrieb hätte man sie so interpretieren können, dass nur gemischte Wohn- und Gewerbebauten zulässig wären, nicht jedoch reine Gewerbebauten. Dies entsprach natürlich nicht der ursprünglichen Planungsabsicht.

Art. 7 Abs. 5:

Solar- und Photovoltaikanlagen (PV) auf Schrägdächern müssen nicht mehr generell, sondern nur noch bei Wohnbauten flächenbündig eingebaut werden.

Voll integrierte PV-Anlagen brauchen zwingend ein Unterdach. Für Industriehallen mit entsprechend grossen Dachflächen ist diese Ausführung jedoch viel zu teuer. Hier kommen isolierte Profilblechpaneele zum Einsatz und die PV-Module werden auf diesen Paneelen montiert.

Falls auch bei Gewerbe- oder Industriebauten ein flächenbündiger Einbau der Solar- oder PV-Anlagen verlangt würde, wäre die Konsequenz, dass aus Kostengründen auf entsprechende Anlagen verzichtet würde. Damit würde die Nutzung erneuerbarer Energie verhindert. Deshalb macht es Sinn, für Gewerbebauten Aufdachanlagen zu ermöglichen. Auch diese können möglichst flächendeckend ausgeführt werden, was letztlich optisch kaum einen Unterschied ausmacht.

Art. 10 Abs. 6:

Der Zugang zur „Schwarz“ wird neu auf die Westseite des Bereichs D verlegt. Auf der Ostseite soll ein offenes Retentionsbecken gebaut werden, welches gleichzeitig auch als Abstellplatz für die Pritschen dient. Da dieses Becken stirnseitig eine ca. 60cm hohe Mauer hat, ist der Zugang zur Schwarz mit Fahrzeugen zumindest erschwert. Deshalb soll dieser auf der Westseite der Parzelle ermöglicht werden. Ein allfälliger Hochwasserabfluss gemäss Eintrag im Quartierplan muss jedoch gewährleistet bleiben.

Art. 13 Abs. 1:

Es wird festgelegt, dass die Kosten für die Quartierplanänderung durch die Holzbau Albert Manser AG zu tragen sind.

3 Interessenabwägung

Als hauptsächliche Änderung gegenüber dem bisherigen Quartierplan ist die Erhöhung der Fassadenhöhe für den geplanten Gewerbebau zu erwähnen. Dies ist wie bereits in Kapitel 2.2 aufgrund betrieblicher Abläufe nötig. Aufgrund der Stellung der Baute ist jedoch für die hinterliegenden Objekte bezüglich der Sichteinschränkung die Gesamthöhe (Firsthöhe) relevant. Diese wird nicht erhöht und entspricht der Regelbauweise.

Die Lockerung der Vorschrift für Gewerbebauten betreffend flächenbündige Solar- und Photovoltaikanlagen erscheint sinnvoll, um je nach gewählter Dachgestaltung passende Lösungen zu ermöglichen.

Die Verlegung des Zugangs zur „Schwarz“ von der Ost- auf die Westseite des Bereichs D kann sogar als vorteilhafter beurteilt werden, da er so circa in die Mitte des Baugebietes zu liegen kommt.

4 Verfahren

Die vorliegenden Unterlagen zur Quartierplanung wurden vom Bezirksrat eingehend diskutiert und bearbeitet. Die Quartierplanung wird als geringfügige Änderung im Verfahren gemäss Art. 52 des kantonalen Baugesetzes erlassen (Vorprüfung, Annahmebeschluss Bezirksrat, öffentliche Planaufgabe, definitive Genehmigung durch Standeskommission).

5 Vorprüfung

In der Vorprüfung vom 23. Oktober 2018 wird die geplante Lockerung der Vorschrift betreffend flächenbündige Solar- und Photovoltaikanlagen bemängelt. Diese sollte für Gewerbebauten nicht mehr gelten. Die Formulierung wird nun derart angepasst, dass Solar- und Photovoltaikanlagen generell so eingebaut werden müssen, dass sie optisch flächenbündig in Erscheinung treten.

Weiter wird in der Vorprüfung die geringe Höhendifferenz zwischen Fassaden- und Gesamthöhe des geplanten Gewerbebaus im Baubereich D in Frage gestellt (gemäss Projekt 1.40 m). Durch die Anhebung der Fassadenhöhe unter Beibehaltung der zulässigen Gesamthöhe entsteht eine Dachneigung von lediglich 8°. Die Fachkommission Heimatschutz empfiehlt, die Gesamthöhe ebenfalls um ca. 2 m zu anzuheben, damit eine grössere Dachneigung entsteht.

Die Standeskommission hält jedoch in ihrem Vorprüfungsentscheid fest, die Firsthöhe (Gesamthöhe) solle nicht erhöht werden, damit die Baute nicht zu dominant in Erscheinung tritt. Das Gebäude müsse jedoch mit einem Satteldach versehen werden. Hier ist zu erwähnen, dass der Quartierplan jedoch schon bisher für reine Gewerbebauten auch andere Dachformen zulassen würde.

6 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Quartierplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines modernen Gewerbebaus im Bereich D, Parzelle Nr. 1230 geschaffen.

Da es sich beim vorliegenden Baugebiet um Wohn- und Gewerbezone handelt und bisher lediglich Wohnbauten realisiert wurden, wird die geplante gewerbliche Nutzung vom Bezirksrat begrüsst und entsprechend unterstützt.

Appenzell, 16. November 2018

Hersche Ingenieure AG
Appenzell



Hans Brey