Schlatt-Haslen Al

Bericht

17. Mai 2017

Workshopverfahren Überbauung Egg

Strittmatter Partner AG

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Ziel 4

2 Verfahren 5
2.1 Organisation 5
2.2 Ablauf 5

3 Anforderungen 6
3.1 Gebiet 6
3.2 Perimeter 6
3.3 Planungsrechtliche Vorgaben 7
3.4 Weitere Anforderungen 8
3.5 Technische Anforderungen 10

4 Beschrieb Vorprojekt 11
4.1 Nutzung 11
4.2 Volumetrie Städtebau 12
4.3 Gestaltung 13
4.4 Aussenraum 14
4.5 Erschliessung und Parkierung 15
4.6 Verträglichkeit mit Landschaft 15

5 Empfehlungen 16
5.1 Hinweise zur Weiterbearbeitung 16
5.2 Verfahrenshinweise 16

6 Schlussbestimmung 17
6.1 Genehmigung 17

Impressum 18

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Anlass

Unterhalb des Zentrums von Schlatt-Haslen liegt eine Baulandreserve von rund einem Hektar. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt die Baulandreserve zu bebauen und hinreichend zu erschliessen. Dies soll über einen Quartierplan geregelt werden.

Abb. 1 Übersicht Planungsgebiet

1.1.2 Bisherige Planungen im Quartier Egg

Im Jahr 2014 wurde die Liegenschaft Egg in die Wohnzone (W2) und die Wohn- und Gewerbezone (WG3) eingezont. Danach wurde über das Planungsgebiet ein Quartierplan, welcher die Bebauung und die hinreichende Erschliessung regelt, ausgearbeitet.

Der Quartierplan wurde von der Standeskommission im Vorprüfungsbericht insbesondere hinsichtlich Erschliessung, Bebauungstauglichkeit und Regelungsdichte bemängelt.

1.1.3 Vorgehen

Der Eigentümer der Parzelle, Herr Thomas Rechsteiner, sowie der Bezirk Schlatt-Haslen haben sich aufgrund des obigen Sachverhaltes darauf geeinigt, die Planung im Rahmen des vorliegend beschriebenen Workshopverfahrens neu aufzurollen. Das in diesem Verfahren konsolidierte und verfeinerte Vorprojekt soll als Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung über einen Quartierplan sowie für die nachfolgende Projektierung dienen.

1.2 Ziel

Auf dem Planungsgebiet soll ein gut in die Umgebung integriertes Wohnquartier mit Mehr- und Einfamilienhäusern entstehen. Ziel des Workshops ist es, eine Überbauung im Stand Vorprojekt im Quartier Egg mit folgenden Qualitäten auszuarbeiten:

- Flächensparende und effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
- Eine zum Siedlungsrand hin abnehmende Baudichte;
- Attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr;
- Hochwertige Bebauung am Siedlungsrand mit Einbezug des Freiraumes;
- Energetische Mehrleistung.

2 Verfahren

2.1 Organisation

2.1.1 Auftraggeber

Thomas Rechsteiner veranstaltet mit Unterstützung der Wick Projektentwicklung AG, Breitenfeldstrasse 13, 9015 St.Gallen, das Workshopverfahren.

2.1.2 Planungsteam

Das Projekt wurde durch das Architekturbüro Koller Koster architekten ETH, Hoferbad 12, 9050 Appenzell und vom Landschaftsarchitekturbüro Kollektiv Nordost, hintere Poststrasse 18, 9000 St. Gallen entwickelt.

2.1.3 Begleitgremium

Das Begleitgremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Paul Knill, Präsident Fachkommission Heimatschutz AI
- Dominik Brülisauer, Bezirksrat Schlatt-Haslen
- Armin Meier, Ortsplaner

2.2 Ablauf

2.2.1 Workshops

Die beigezogenen Projektverfasser erarbeiten ein Vorprojekt. Dieses wurde an fünf Workshops besprochen. Die Ergebnisse der Diskussionen wurden in Protokollen zusammengefasst. Die Empfehlungen von dem Begleitgremium fliessen direkt in die Projektausarbeitung ein.

2.2.2 Ergebnisse

Folgende Ergebnisse wurden aus den Workshops erreicht.

Bebauung

- Optimale Stellung und Ausrichtung der Gebäude
- Wohnungen mit hoher Qualität bezüglich Aussicht und Besonnung
- Ruhige Dachformen ohne Dachaufbauten und Dachgauben
- Qualitätsvolle Loggias und keine Balkone
- Feingegliederte Fassaden und kein Verputz

Umgebung

- Sogfältig ausgestaltete Umgebungsfläche mit fliessendem Übergang zwischen der offenen Landschaft und der Siedlungsgrenze
- Hoher Grünanteil im Quartier
- Vielseitige öffentliche, halböffentliche und private Aussenräume für die verschiedenen Nutzergruppen
- Attraktiver Eingangs- respektive Ankunftsort

3 Anforderungen

3.1 Gebiet

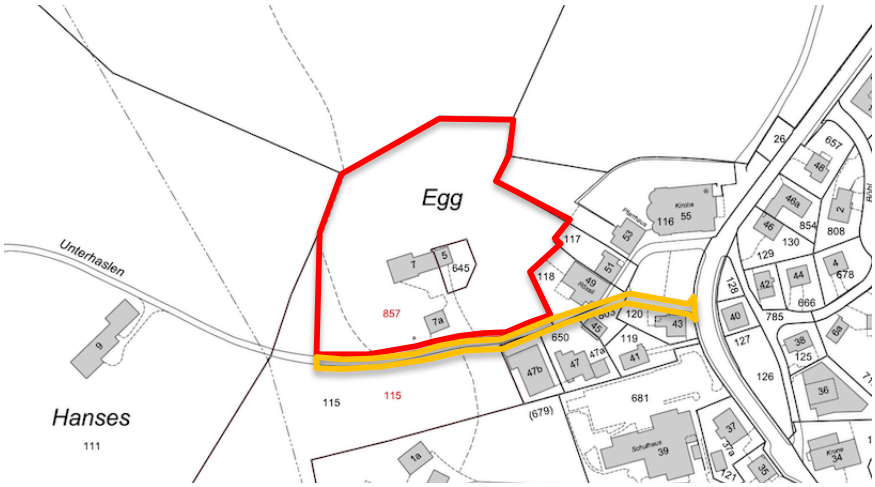
Das Planungsgebiet liegt direkt westlich des Zentrums von Schlatt-Haslen, unterhalb der Kirche. Aufgrund der Zentrumsnähe, der exponierten Lage sowie der Siedlungsrandlage gilt das Gebiet als ortsbaulich sensibel und ist mit hoher Sorgfalt zu entwickeln. Auffallend im Gebiet ist die Topografie mit den beiden markanten Rippen am Rande des Planungsgebietes. Auf den Parzellen Nrn. 857 und 645 liegt heute ein Landwirtschaftsbetrieb.

3.2 Perimeter

Das Planungsgebiet besteht aus einem Bearbeitungsgebiet, welches die Parzellen Nrn. 645 und 857 umfasst und deren Erschliessung. Die Erschliessung verläuft über die Flurstrasse auf den Parzellen Nrn. 115, 118, 650 und 803 sowie über die Privatstrasse auf der Parzelle Nr. 120.

Abb. 2 Lage des Bearbeitungsgebiet und dessen Erschliessung

Rot: Bearbeitungsgebiet
Orange: Erschliessung



3.3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.3.1 Zonenplan

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) und in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3).

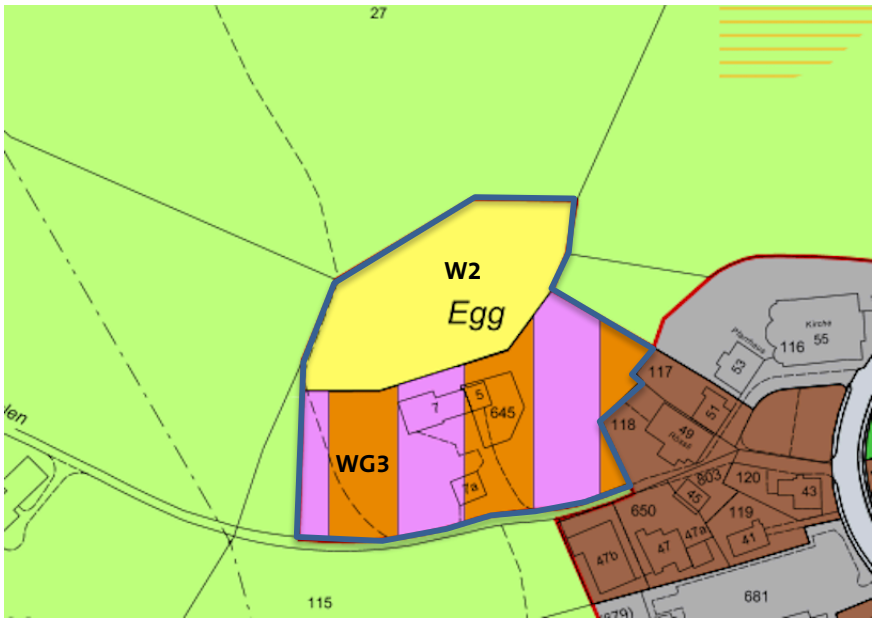


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch, Mai 2017

Für die zweigeschossige Wohnzone (W2) gelten folgende Regelbauvorschriften:

– max. Anzahl Vollgeschosse	2
– max. Fassadenhöhe	7.00 m
– max. Gesamthöhe	10.50 m
– max. Gebäudelänge	32.00 m
– kl. I gr. Grenzabstand	4 I 8 m
– Strassenabstand (Erschliessungsstrasse)	5.0 m

Für die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3) gelten folgende Regelbauvorschriften:

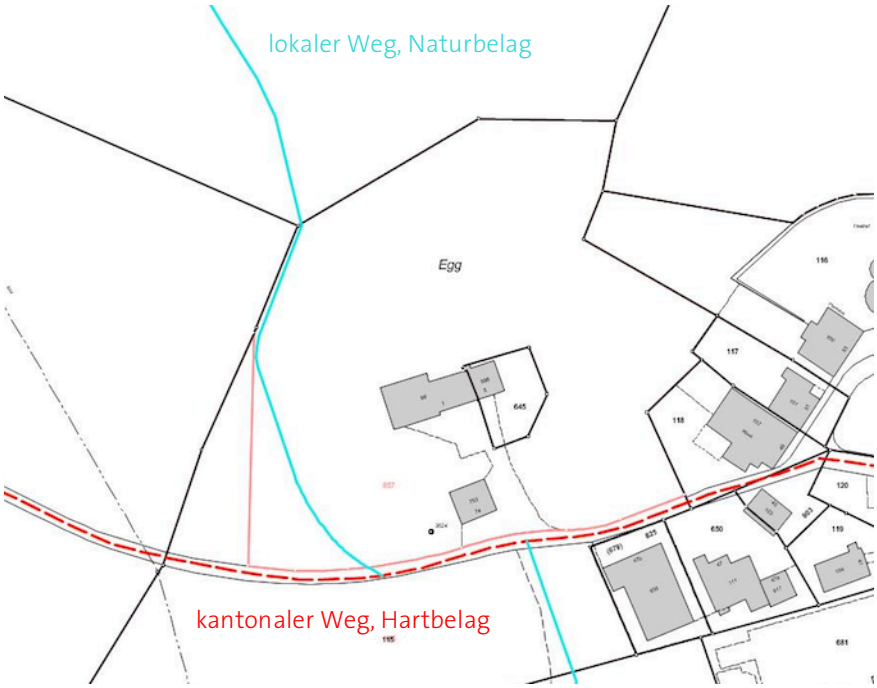
– max. Anzahl Vollgeschosse	3
– max. Fassadenhöhe	10.00 m
– max. Gesamthöhe	13.50 m
– max. Gebäudelänge	32.00 m
– kl. I gr. Grenzabstand	4 I 6 m
– Strassenabstand (Erschliessungsstrasse)	5.0 m

Mit dem Quartierplan kann von der Regelbauvorschrift abgewichen werden.

3.3.2 Wanderwege

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Wanderweg von lokaler Bedeutung über das Areal. Zudem verläuft über der bestehenden Zufahrtsstrasse eine kantonale Wanderwegroute.

Abb. 4 Ausschnitt Wanderwegkarte, kantonal, geoportal.ch, Mai 2017



3.4 Weitere Anforderungen

Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage wurden vom Bezirk Schlatt-Haslen erste Grobanforderungen, welche für die Erstellung des Vorprojektes berücksichtigt werden sollen, erstellt. Die wesentlichsten Anforderungen werden nachfolgend erläutert.

3.4.1 Nutzung

Art und Weise der Nutzung

Die Überbauung Egg soll als ein durchmischtes, lebendiges Wohngebiet gestaltet werden:

- Altersdurchmischt mit jüngeren und älteren Personen;
- Sozialdurchmischt mit Alleinstehenden und Familien;
- Eigentumsdurchmischt mit Wohneigentum (EFH) und Mietwohnungen

Dichte
Auf dem Gebiet Egg soll eine verdichtete Bauweise angestrebt werden. Diese kann erreicht werden durch:
- Kleinere Parzellengrössen
- Geschlossene Bauweise
- MFH mit Tiefgaragen

3.4.2 Gestaltung
Die Überbauung muss sich sehr gut in das Ort- und Landschaftsbild einfügen, da das Gebiet ortsbildprägend ist.

Dachgestaltung
Es sind für alle Gebäude Satteldächer vorgesehen. Nebenbauten können Flachdächer aufweisen. Die Dacheindeckung soll mit tonfarbenen oder braunen Tonziegeln erfolgen. Dacheinschnitte sind zu vermeiden.

Fassadengestaltung
Die Gebäudefassaden sollen mit einer feingegliederten Verkleidung strukturiert werden. Die Bauten sollen nicht als Massivbauten in Erscheinung treten. Die Ausführung und Farbgebung muss harmonisch zur Baute passen.

3.4.3 Erschliessung

Verkehrsfläche
Die Erschliessung hat über die bestehende Flurstrasse Egg-Unterchristen und über die bestehende Privatstrasse auf der Parzellen Nr. 120 zu erfolgen. Weitere Erschliessungsstrassen innerhalb des Planungsgebietes sind minimal zu halten. Im Workshopverfahren wurde eine Kostenverteilung im Perimeterverfahren nach Strassengesetzt priorisiert (StrG). Die bestehende Flurstrasse Egg-Unterchristen kann in das Bezirksstrassennetz übernommen werden.

Autoabstellplätze
Für die Mehrfamilienhäuser sind Sammelgaragen zu erstellen.

3.4.4 Umgebungsgestaltung
Für ein qualitätsvolles Neubaugebiet, welches sich schlüssig an den Dorfkern von Haslen anschliesst, soll die Bebauung auf eine gemeinsame Ebene gestellt

werden. Somit kann auf grössere Stützmauern, Anböschungen und Rampenanlagen verzichtet werden. Nach erfolgtem Volumenausgleich sind nur noch minimale Aufschüttungen erlaubt.

3.5 Technische Anforderungen

3.5.1 Naturgefahren

Gemäss Gewässerschutzkarte liegt die vorgesehene Überbauung im Gewässerschutzbereich A_u und damit nach Art. 29 Gewässerschutzverordnung in einem besonders gefährdeten Bereich. In diesem Gebiet dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Untergeschosse unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind aufgrund der Gewässerschutzverordnung nur über eine Ausnahmebewilligung, verbunden mit baulichen Mehranforderungen und einem Durchströmungsnachweis, zulässig. Die Voraussetzung dazu ist, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Die Einhaltung der Anforderung ist spätestens im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

4 Beschrieb Vorprojekt

4.1 Nutzung

4.1.1 Art der Nutzung

Das Vorprojekt sieht eine reine Wohnnutzung vor, obwohl das Gebiet zum Teil in einer Wohn- und Gewerbezone liegt. Eine Gewerbenutzung wird aufgrund der knappen Erschliessung sowie der Lage ausgeschlossen.

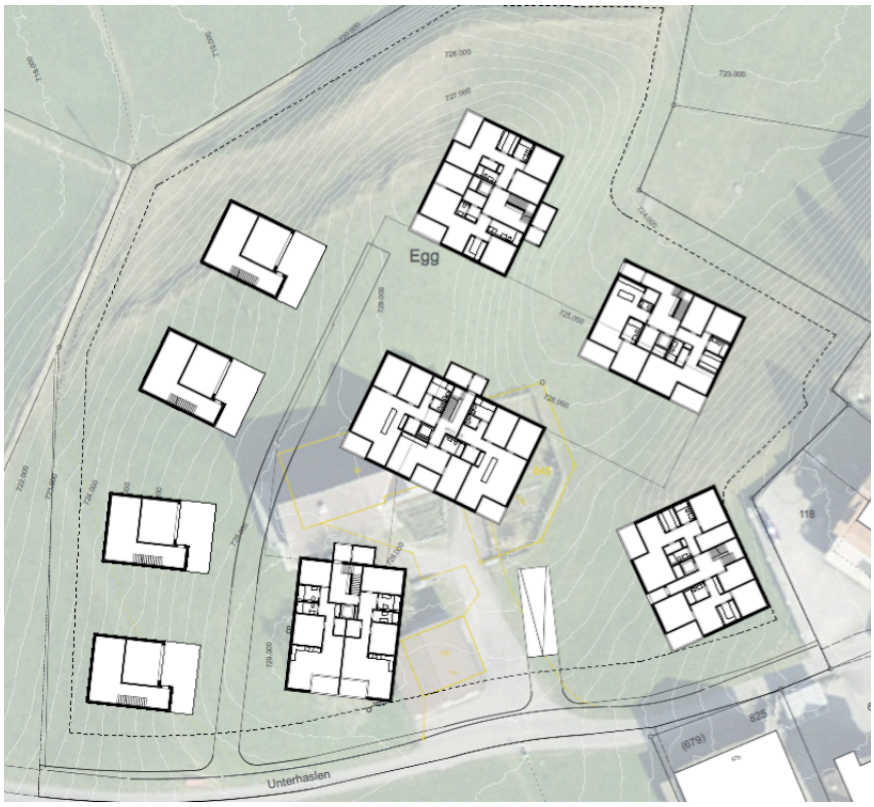
4.1.2 Mass der Nutzung

Das Vorprojekt sieht im östlichen Bereich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss vor und im westlichen Bereich zwei geschossige Mehrfamilienhäuser mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss. Die Gesamthöhe der Mehrfamilienhäuser beträgt 14.35 m und der Einfamilienhäuser 11.80 m. Somit weicht die Gesamthöhe leicht von der Regelbauweise ab. Über das Areal wird eine Mehrausnützung von etwas mehr als 10 % gewährt. Somit wird eine Bebauung gefördert, die dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden entspricht.

4.2 Volumetrie Städtebau

Die Überbauung Egg setzt sich aus einfachen Baukörpern zusammen. Über einem rechtwinkligen Grundriss schliesst ein Satteldach das Volumen ab. Private Aussenräume werden als Loggien ausgebildet und in das Volumen integriert. Bei drei Häusern akzentuiert ein eingeschossiger Anbau den Hauseingang. Die Gebäude nehmen bezüglich Form sowie Dach- und Fassadengestaltung Bezug zu dem traditionellen Appenzellerhaus. Die Gebäudekörper fügen sich durch ihre Ausrichtung und Körnigkeit in die umliegende Struktur ein und bilden einerseits eine Erweiterung des Dorfkerns und anderseits den Übergang in die Landschaft. Durch die EFH im westlichen Bereich fliesst die Bebauung in die Landschaft hinein und die Dichte nimmt gegen den Siedlungsrand ab.

Abb. 5 Architektonische Anordnung, Koller Koster Architekten



4.3 Gestaltung

4.3.1 Architektonische Gestaltung

Die Gestaltung der Bauten orientiert sich am historischen Appenzellerhaus. Aufgrund der besonderen Lage und der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird eine Transformation in eine zeitgenössische Bauweise angestrebt. Die Mehrfamilienhäuser werden einem architektonischen Gestaltungsprinzip untergeordnet. Dadurch werden sie als ein Quartier wahrgenommen. Die Einfamilienhäuser sind hingegen individueller gestaltet.

Abb. 6 Beispiele architektonische Gestaltung eines historischen Appenzellerhauses

Fassadengestaltung

In der Ausgestaltung der Fassaden wird auf eine zeitgemässe Art Bezug zur herkömmlichen Appenzeller Architektur gesucht. Die Bauten weisen eine deutliche Hauptfassade auf. Die Nebenfassaden sind mit einer feingliedrigen Verkleidung strukturiert (beispielsweise Holzschindeln, Eternitschiefer), so dass die Baukörper nicht als Massivbauten in Erscheinung treten.

Abb. 7 Beispiele Fassadengestaltung

Dachgestaltung

Neben der Farbgebung und Materialisierung der Fassade hat auch die Dachgestaltung einen wesentlichen Einfluss. Im Sinne einer tradierten Architektur werden die Dächer als eigenständige Bauteile behandelt, ohne dominant gestaltet zu werden. Die Bauten weisen einen leichten Dachvorsprung auf. Dieser kann auf der Hauptseite durchaus etwas grösser ausfallen. Dachaufbauten sind für die Appenzeller Bauweise atypisch und werden aus diesem Grund verboten. Eine allfällige Belichtung erfolgt über kleine Dachflächenfenster. Die Dächer werden mit braunen Tonziegeln eingekleidet.

Allfällige Solaranlagen sollen sich dem Gebäude unterordnen. Es sind lediglich dachintegrierte Solaranlagen zulässig. Damit sich eine Solaranlage möglichst gut ins Gebäude einpasst, sind die Kollektoren bzw. die Photovoltaikmodule dunkel, matt ohne helle Rasterung und ohne helle Umrandung zu halten sowie farblich auf das Dach abzustimmen. Auf eine helle Metalleinfassung ist zu verzichten.

4.4 Aussenraum

Die Gebäude sind so angeordnet, dass verschiedene öffentliche, halb öffentliche und private Aussenräume entstehen. Am Eingang des Quartiers, neben der Tiefgarage, entsteht ein Platz. Er dient als Ankunftsort und repräsentiert den Eingang in das Quartier. In der Mitte des Quartiers ist ein Hartplatz als zentraler, gemeinschaftlich genutzter Freiraum mit den Funktionen als Wendeanlage, als Erschliessungsfläche für die Hauszugänge und als Spiel- und Begegnungsplatz vorgesehen. Ebenfalls im Quartier vorzufinden ist ein Kinderspielplatz. Er liegt an zentraler Lage und ist über die breiten Wege gut erreichbar. Die typischen Charakteristiken der Appenzellerlandschaft fliessen in die Umgebung ein. Ein wichtiger Faktor ist dabei der fliessende Übergang zur offenen Landschaft. Die Häusergruppen werden in den landschaftlichen Kontext hinein verwebt.

Abb. 8 Umgebungsgestaltung

4.5 Erschliessung und Parkierung

4.5.1 Erschliessung

Um eine hinreichende Erschliessung des Areals sicherzustellen, wird die heute bestehende Flurstrasse in eine Quartiererschliessungsstrasse ausgebaut. Von dieser Strasse her erfolgt die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage sowie die Zufahrtsstrasse in das Einfamilienhausquartier.
Auf der neuen Quartiererschliessungsstrasse wird eine Ausweichstelle vorgesehen, damit das Kreuzen von zwei Lieferwagen bei reduzierter Geschwindigkeit möglich ist. Dadurch wird ein reibungsloser Verkehrsablauf auf der Quartierserschliessungsstrasse gewährleistet. Ebenfalls ist auf dem Areal ein Wendeplatz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und ein Wendehammer für einen Lieferwagen vorgesehen.
Das Vorprojekt sieht ein dichtes Wegenetz für den Langsamverkehr vor. Die Wege führen direkt zu den Hauseingängen.

4.5.2 Parkierung

Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage liegt im südlichen Bereich des Quartiers. Damit bleibt das Innere der Überbauung vom motorisierten Verkehr frei, wodurch eine höhere Umgebungsqualität erreicht wird. Oberirdische Autoabstellplätze für Besucher sind entlang der Zufahrtsstrasse angeordnet. Ebenfalls soll der Langsamvekehr berücksichtigt werden. Für eine attraktive Nutzung des Velos, sind gute Veloabstellanlagen zu realisieren. Sie sollten gut zugänglich und vor Witterung geschützt sein.

4.6 Verträglichkeit mit Landschaft

4.6.1 Siedlungsrand

Zwischen der offenen Landschaft und den Einfamilienhäusern (Siedlungsgrenze) wird ein fliessender Übergang geschaffen. In diesem Bereich sind keine geschlossenen Elemente zulässig. Die Anordnung und Gliederung der Bauten und Erschliessungsanlagen berücksichtigen den Siedlungsrand, indes nimmt die Baudichte zur offenen Landschaft ab.

5 Empfehlungen

5.1 Hinweise zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium bewertet das Vorprojekt bezüglich ortsbaulicher Einfügung, architektonischer Gestaltung und Berücksichtigung des Siedlungsrandes als vorzüglich. Für die weitere Bearbeitung empfiehlt das Begleitgremium an der architektonischen Idee festzuhalten und die Wohnungsgrundrisse zu verfeinern und die Anordnung der Schutzräume zu definieren.

5.2 Verfahrenshinweise

Falls aufgrund der Überprüfung des Vorprojektes bezüglich der Umsetzbarkeit wesentlich von der Grundidee abgewichen werden muss, wird empfohlen, das Begleitgremium für die Beurteilung der Projektänderung nochmals einzuberufen.

6 Schlussbestimmung

6.1 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium erklärt sich mit dem Bericht zum Workshopverfahren einverstanden, hat diesen am (Datum) genehmigt, sieht das vorliegende Vorprojekt als vorzüglich an und beurteilt die vorgesehene Erschliessung als hinreichend. Für eine qualitätsvolle Bebauung, welche sich optimal in die Landschaft einordnet, ist eine Geländeanpassung notwendig. Das Beurteilungsgremium stimmt der sorgfältigen Geländeanpassung zu.

Schlatt-Haslen, (Datum)

Paul Knill .....

Dominik Brülisauer .....

Armin Meier .....

Impressum

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung FSU
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS
REG A

Fachbearbeitung
Jan Braun
BSc FHO in Raumplanung

476:012:300: Ber_Workshopverfahren_E_170329