raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

# Quartierplan und Teilzonenplan Egg

## Auswertung der Mitwirkung vom 22. Mai bis 21. Juni 2023 (Stand 28. August 2023)

| Nr. Mitw. | Einwendung/Antrag (zusammengefasst) | Erläuterung resp. Umgang mit der Eingabe<br>■ = keine Anpassung zur Folge \| ■ = Anpassung zur Folge | |
|---|---|---|---|
| 1 | Es sei zu überprüfen, ob die Anpassungen an der Topografie bzw. Terrainanpassungen verringert werden können. Aufschüttungen bis zu 4 m (Extremfall) entsprächen nicht der Appenzeller Baukultur. | Bei Erhalt des heutigen Terrains ist die Erstellung einer Tiefgarage kaum realisierbar. Um das in Erscheinung treten der Tiefgarage zu vermeiden, müsste am geplanten Ort auf eine Tiefgarage verzichtet und die Sammelgarage anderenorts im Perimeter wohl zweigeschossig erstellt werden. Der Erhalt des heutigen Terrains hat zudem einen grossen Niveauunterschied der Bauten im Baubereich A4 und A5 zur Folge (ca. 4-5 m). Eine altersgerechte und hindernisfreie Siedlung wäre so nicht möglich. Darüber hinaus wird die Attraktivität der EG-Wohnungen im Baubereich A4 stark eingeschränkt, weil sie in der Mulde liegen würden.<br>Das Terrain wird neu so gestaltet, dass die Veränderung von aussen möglichst nicht wahrnehmbar ist. Die Hangkanten werden mit Ausnahme der Kante bei der Mulde belassen. Mit der Umlegung des Terrains von der exponierten Stelle in die heute leichte Senke soll die Bebaubarkeit und die Einpassung der gesamten Überbauung verbessert sowie eine zweckmässige Sammelgarage und «Platzsituationen» im Quartier ermöglicht werden. Ebenfalls kann verhindert werden, dass am Gebäude Stützmauern notwendig werden, welche durch den jetzigen QP ausgeschlossen werden. | |
| 1 | Stützmauern sollen nur bei Erfordernis zugelassen werden. Sie sollen sich gut in die Umgebung integrieren. | Die Vorgaben in Art. 25 des Reglements stellen dies sicher. | |
| 1 | Durch das Aufschütten im Norden werde das Dorfbild und die einmalige Fernwirkung massgebend verändert. Das maximale Ausmass der Terrainveränderungen solle im Reglement detailliert für die jeweiligen Bereiche definiert werden. | Das Dorfbild verändert sich durch jede Überbauung von unbebauten Flächen. Die neue Gestaltung des Terrains hat darauf vorliegend keinen erheblichen Einfluss. Gemäss Art. 25 darf das Terrain nicht angepasst werden – mit Ausnahme des bezeichneten Bereichs und den kleineren Stützkonstruktionen bei den EFH. Insofern werden weitergehende Bestimmungen zu den einzelnen (Bau-)Bereichen als nicht notwendig angesehen. | |
| 1 | Eine Visierung (im Gelände) der Terrainanpassungen und der Baukörper solle bereits für die Vorprüfung und öffentliche Auflage erstellt werden. | Die gesetzlichen Grundlagen sehen keine Visierungspflicht vor der öffentlichen Auflage des Bauprojekts vor. Das Modell zeigt die künftige Bebauung sehr gut auf. Auf eine zusätzliche Visierpflicht bei der Auflage des QP wird verzichtet. Die Möglichkeit einer freiwilligen Visierung durch die Bauherrschaft besteht. | |
| 1 | Die Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt nach Westen an den tiefsten Punkt sei zu prüfen. Das Ortsbild sei höher zu gewichten als das frühzeitige Wegführen der Fahrzeuge von der Strasse. | Es wurden in der Projektentwicklung verschiedene Ansätze diskutiert. Aufgrund diverser Mitwirkungen wurde die Einfahrt und die Anordnung der Parkierung überarbeitet. Die Zufahrt zur Tiefgarage führt nicht mehr durch das Haus A1 sondern wird nach Westen in Richtung Haus A2 verlegt. Anstelle der genauen Position der Einfahrt wird ein Bereich definiert, innerhalb dessen die Zufahrt zu geschehen hat. Trotz Verlegung der Einfahrt ist vor dem Haus A1 weiterhin ein Ausweichplatz vorzusehen. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt hat auf das Ortsbild keine hohe Relevanz. Die Lage der Häuser verändert sich durch die Verlegung nur minimal. | |
| 1 | Bereits für das neue Quartier erscheine die Erschliessung mit Engstelle ungenügend, da jeder zehnte Einwohner im Bezirk künftig hier wohnen wird. Es solle festgelegt, dass über den Dorfplatz keine zusätzlichen Wohnungen/Siedlungsgebiete mehr erschlossen werden können. | Die Erschliessungsstrasse wird als Zufahrtsstrasse ausgebaut. Diese sind gemäss VSS-Norm 40 045 auf Belastungen bis 100 Fahrten pro Stunde (1'000 pro Tag) ausgelegt (entspricht ca. 150 Wohneinheiten). Mit den vorgesehenen rund 80 PP (inkl. Einfamilienhäuser und Besucher) und den daraus generierten 200-250 Fahrten pro Tag liegen die Belastungen deutlich unterhalb der Vorgaben. Die baulich bedingte Engstelle wird durch verschiedene Massnahmen entschärft und überblickbar gemacht.<br>Der kantonale Richtplan erlaubt auf lange Frist keine Erweiterung der Bauzone im Bereich der Unterhaslenstrasse (Flurstrasse Rössli – Unterchrestes). Mögliche Suchräume für neue Bauzonen im Bezirk befinden sich andernorts. Eine Änderung dieser Bestimmungen müsste von der Standeskommission genehmigt werden. Es ist auch zu beachten, dass sich der Dorfplatz nicht im Eigentum des Bezirks befindet, letztlich entscheiden die jeweiligen Grundeigentümer über die Anzahl Fahrten über den Dorfplatz. | |
| 1 | Der Massstabssprung zwischen bestehendem Dorfkern und neuem Quartier sei riesig. Es finde keine Verwebung mit dem Dorfkern statt. Es werde als eigenständiges, | Dass Konzept des neuen Quartiers basiert auf verschiedenen Wohnformen. Der überwiegende Teil der Wohneinheiten wird in Mehrfamilienhäusern geplant. Das EFH ist weiterhin eine sehr verbreitete und nachgefragte Wohnform in der Schweiz, weshalb an vier EFH im Perimeter festgehalten werden soll. Zusätzliche MFH anstelle der EFH hätten zudem | |

| Nr. Mitw. | Einwendung/Antrag (zusammengefasst) | Erläuterung resp. Umgang mit der Eingabe<br>■ = keine Anpassung zur Folge \| ■ = Anpassung zur Folge | |
|---|---|---|---|
| | überdimensioniertes Quartier neben dem Dorf gelesen. Die Setzung der Baukörper sei willkürlich und nehme keinen Bezug auf Bestand. Die vier EFH sind in Schnitten nicht dargestellt. Die Koten liegen mehr als 1 m über Regelbauweise. Die Fassaden würden von Westen als überhoch in Erscheinung treten. Im Rahmen der Verdichtung sei ein EFH nicht die beste Typologie. Auf die EFH-Parzelle sei zu verzichten und stattdessen ein weiteres MFH zu planen. Der ganze Perimeter könnte dann weniger dicht und kleinmassstäblicher bebaut werden. | massiv grössere Terrainveränderungen zur Folge, als dies bei EFH der Fall ist. Die exakte Form und Ausdehnung der EFH wird im Quartierplan nicht bestimmt. Hier wird den künftigen Eigentümern ein limitierter Spielraum gegeben. Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Schnitte für die EFH dargestellt. Bei den Baubereichen handelt es sich um maximale Ausdehnungen in der Horizontalen und Vertikalen. Erfahrungsgemäss ist nicht davon auszugehen, dass die EFH mit den maximal möglichen Dimensionen errichtet werden. Die Bauten sind mindestens bis an die Pflichtbaulinie zur internen Erschliessungsstrasse zu stellen. Dies wird die Situation gegen den Siedlungsrand hin entschärfen. Die Höhe der Westfassaden der EFH ergibt sich aufgrund der Besonderheiten der Topografie, deren Erhalt als wichtig angesehen wird.<br>Die Baukörper werden so gesetzt, dass ein eigenständiges Quartier entsteht und räumlich auch eine gewisse Distanz zum Dorfkern geschaffen werden kann. | |
| 2 | Ortziegel sollen für sämtliche Bauten nicht erlaubt werden. Es sollen ostseitig nur Ziegeldach-Abschlüsse mit eingeschnittenem Ortsbrett zugelassen werden. | Die Vorgabe im Quartierplan bezieht sich nur auf die Farbe und Materialität der Ziegel (dunkle Tonziegel). Den Dachrand «umklammernde» Ziegel (Ortziegel) sind im Kanton unüblich und werden wenig eingesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorgeschlagenen Regelung der Mitwirkenden bspw. ein Blechabschluss verhindert werden soll. Ein Handlungsbedarf im Reglement ist nicht vorhanden – die Inputs werden jedoch im Bericht aufgenommen. | |
| 2 | Art. 12: Die Tiefgarage sei gegen Süden zu erweitern. Vorteile: Zugang zur Tiefgarage für jedes EFH und zusätzliche Abstellplätze. | Die Erweiterung der Sammelgarage nach Süden wird aufgrund einer potenziellen Anpassung der Sammelgarageneinfahrt geprüft. Die Anbindung der EFH mittels Zugangs an die Tiefgarage soll ermöglicht werden und ist im Reglement zu ergänzen (zusätzlicher Vermerk). | |
| 2 | Art. 14.: Ein separater Schutzraum für jedes EFH mache keinen Sinn. Der Einkauf der EFH in die Sammelschutzräume der MFH sei zu ermöglichen. | Gemäss Reglement sind alle Schutzplätze im Perimeter des Quartierplanes sicherzustellen. Das Reglement wird dahingehend ergänzt, dass die benötigten Schutzplätze bei den MFH zu erstellen sind und sich die EFH «einkaufen» müssen. Gemäss Auskunft des Amts für Militär und Bevölkerungsschutz vom 25.8.23 ist dies möglich. Die exakte Anzahl der Schutzplätze und deren Standort wird im Baubewilligungsverfahren geregelt. Da im Bezirk Schutzplätze knapp vorhanden sind, könnten auch zusätzliche Schutzplätze eingerichtet werden (finanzielle Beiträge Kanton). Dies ist im erläuternden Bericht zu ergänzen. | |
| 2 | Art. 15: Der Satz «Die Hauptbauten im Baubereich B haben sich an den Hauptbauten A zu orientieren» in Absatz 2 sei zu streichen. Dies erschwere ein energieautarkes Gebäude enorm. | Hier geht es vor allem um das architektonische Gestaltungsprinzip. Eine energieautarke Bauweise ist auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Fassaden- und Dachgestaltung möglich. Beispielsweise unterstützen eine Wärmepumpe, optimale Dämmung und energieeffiziente Geräte die Autarkie enorm – sie haben jedoch keinerlei Einfluss auf die äussere Erscheinung eines Gebäudes. Praxisbeispiele zeigen auch, dass für ein energieautarkes Gebäude nicht zwangsläufig die gesamte Hülle mit Solar einzudecken ist. | |
| 2 | Art. 16: Die Vorgaben in Absatz 1 erschwere ein energieautarkes Gebäude enorm. (Anm. feinstrukturierte Fassaden, keine mineralischen und kompakten Fassaden; Sockelgeschoss mural). Absatz 1 soll nur auf die MFH (A) beschränkt und die EFH (B) davon ausgenommen werden. | Ziel eines Quartierplanes ist gemäss Art. 50 Abs. 2 BauG auch die Gestaltung der Baukörper. Dies ist nahe am Siedlungsrand sehr wichtig. Es wurden Vorgaben definiert, die einen Gestaltungsspielraum bei den Bauten offenlassen, jedoch keinen «Wildwuchs» entstehen lassen. Die Vorgaben im Quartierplan gehen im Vergleich zu anderen Planungen bereits weniger weit. Eine energieautarke Bauweise – unabhängig ob der Verzicht auf einen Netzanschluss geeignet ist – ist auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Fassadengestaltung möglich. | |
| 2 | Art. 17: Auf den Passus der Verwendung von dunklen Dachziegeln in Abs. 1 sei zu verzichten. Zudem sei die Grösse der Fensterfläche pro Dachseite von 2.0 m² auf 4.0 m² zu erhöhen. Diese Vorgabe schränke Photovoltaikanlagen ein. Wenn keine gebaut würden, soll zumindest genügend Licht eindringen können. | An der Vorgabe der Ziegel wird festgehalten. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die Ergänzung «Dächer mit Solaranlagen sind davon ausgenommen» angebracht.<br>Die vorgesehenen Fenstergrössen gemäss Quartierplan sind gemäss Normen ausreichend. Die Belichtung wird grösstenteils über die Stirnseite der Bauten erfolgen. In den MFH wird die Belichtung zusätzlich auch durch die Dachaufbauten sichergestellt. Um den Grundeigentümern der EFH mehr Freiheiten zu geben, wird die Grösse der Fensterfläche pro Dachseite von 2 m² auf 3 m² erhöht. | |
| 2 | Art. 18: Auf den Passus «Solaranlagen sind nur in das Dach integriert zulässig» sei zu verzichten. Die Hinterlüftung der PV ist ein immer grösser werdendes Thema. Hinzu kommt, dass der Wirkungsgrad einer Aufdachanlage höher ist und die Flächen flexibler «belegbar» sind. | Es ist korrekt, dass eine schlechte Hinterlüftung zu geringeren Stromerträgen führen kann und somit einen geringeren Wirkungsgrad aufweist. Im Gegensatz zu bestehenden Bauten lassen sich Indachanlagen bei Neubauten aufgrund der eigens geplanten Dachkonstruktion optimal anordnen und hinterlüften. Diese Lösungen meistens günstiger als Aufdachanlagen sowie länger halt- und nutzbar. Zudem können sie optimaler eingepasst werden. Es sind auf den Dächern somit nur Indachanlagen zulässig. An der Vorgabe wird festgehalten. | |

| Nr. Mitw. | Einwendung/Antrag (zusammengefasst) | Erläuterung resp. Umgang mit der Eingabe<br>■ = keine Anpassung zur Folge \| ■ = Anpassung zur Folge | |
|---|---|---|---|
| 2 | Art. 19: Oberirdische Abstellplätze sollen aus der Vorgabe hinsichtlich möglichst sickerfähiger und unversiegelter Gestaltung entfernt werden. Ein Belagseinbau bei EFH soll möglich bleiben. | Aus Gründen des Mikroklimas sollen möglichst viele Flächen nicht versiegelt werden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Belagswahl wie Kies, Verbundstein, Platten, etc. Im Quartier soll nur so viel Oberfläche mit einem Teerbelag versehen werden wie unbedingt nötig. Auch die Gewässerschutzgesetzgebung hat das Ziel, versiegelte Flächen zu minimieren. An der Vorgabe wird festgehalten. | |
| 2 | Art. 21: Bei den EFH sollen die Bereiche der privaten Aussenräume bis zur westlichen Kante der Gebäude erweitert werden. Es soll möglich sein, gegen Westen einen gedeckten Sitzplatz zu realisieren. Der Siedlungsübergang sei mit der angrenzenden Landwirtschaft genügend gross. | Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass die EFH als in der Landschaft stehend wahrgenommen und die Terrainveränderungen möglichst auf die östlichen Bereiche beschränkt werden. An der Vorgabe wird festgehalten. | |
| 2 | Art. 23: Der Artikel soll folgendermassen optimiert werden (rot = neu):<br>Abs. 1 Im bezeichneten Übergangsbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig mit Ausnahme von Gemüsebeeten. ~~Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht gestattet.~~<br>Abs. 2 Geschlossene Tot- oder Lebhäge sind nicht zulässig. Der Bereich ist als ökologisch wertvolle Wiese zu gestalten, welche durch eine einheimische Hecke umrandet werden kann.<br>Abs. 3 Pro 400 m2 Grundstücksfläche ist bis zur Bauabnahme ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m durch den jeweiligen Grundeigentümer und innerhalb des Übergangsbereichs zu pflanzen. ~~Angebrochene Anteile sind aufzurunden.~~ | Abs. 1: Der Bereich soll natürlich bleiben und vom Menschen möglichst wenig gestaltet in Erscheinung treten. Aus diesem Grund wird an der bestehenden Formulierung festgehalten. Da die EFH bereits stark in Erscheinung treten werden, wird an der Vorgabe der Abgrabung festgehalten.<br>Abs. 2: Der Absatz hat die Absicht, die Landwirtschaft mit den Häusern zu verweben. Das Pflanzen einer Hecke schränkt dies ein. An der bisherigen Formulierung wird im Grundsatz festgehalten. Es soll jedoch ermöglicht werden, pro EFH eine Fläche von max. 15 m² anderweitig zu nutzen und bei Bedarf zu chaussieren (Bsp.: Sitzplatz). Voraussetzung ist der Verzicht auf Terrainveränderungen und die untergeordnete Erscheinung.<br>Abs. 3: Das Thema Ökologie hat auch in ländlichen Bezirken eine immer grösser werdende Bedeutung. Angebrochene Anteile werden deshalb weiterhin aufgerundet. Um Klarheit zu schaffen, wird zudem die Bezeichnung «einheimisch» durch «standortgerecht» ersetzt. | |
| 2 | Plan: Der Baum beim Gebäude B1 sei zu löschen. Er versperre die Sicht bei Wendemanöver LKW. | Aufgrund des Kronenansatzes von mind. 2.5 m wird das Sichtfeld bei einem Wendemanöver nur unwesentlich eingeschränkt. Das notwendige Sichtfeld gemäss Norm kann eingehalten werden. Die vorgesehene Lage ist zudem «nur» wegleitend – die genaue Lage ist gemäss Art. 23 Abs. 1 im Rahmen des einzureichenden Umgebungskonzepts zu bestimmen. Der Baum kann im Rahmen der Baueingabe auch näher zum Haus B1 verschoben werden. | |
| 2 | Art. 25: Der Absatz 4 sei zu entfernen. Kleine Terrassierungen im Übergangsbereich sollen möglich bleiben zur Realisierung kleiner ebener Flächen. | In diesem Bereich soll das Terrain beibehalten und ein natürlicher/fliessender Übergang zu den EFH resp. dem neuen Quartier geschaffen werden. Aus diesem Grund sollen in diesem Bereich keine ebenen Flächen entstehen. | |
| 2 | Art. 28: Aus gestalterischen Gründen solle ein Unterflur- und kein Halbunterflurbehälter vorgeschrieben werden. | Unterflurbehälter haben höhere Kosten – sie sehen jedoch ästhetischer aus. Der Vorschlag wird übernommen. Die genaue Lage des Unterflurbehälters wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Er muss so zu liegen kommen, dass er von der Bezirksstrasse her zugänglich ist. | |
| 2 | Strom: Die heute bestehende Trafostation am Gebäude 753 soll in den QP – möglichst unterirdisch – integriert werden. Ohne Strom werde es nicht gehen. | Gemäss Austausch mit dem Stromversorger ist eine Trafostation auch künftig im Quartierplanperimeter sicherzustellen. An den neuen Standort werden einige Anforderungen gestellt. Die Lage der Trafostation wird in den Quartierplan integriert. | |
| 3 | Die Tiefgarage solle mehrstöckig und mit deutlich grösserer Kapazität ausgeführt werden. Die Verfügbarkeit von Parkmöglichkeiten in im Dorfkern Haslen ist limitiert. Zudem sei bei finanzstarken Haushalten (wie im Projekt zu erwarten) tendenziell mehr als ein Auto zu erwarten.<br>Finanzierungsvorschläge: Jede Wohnung mit 2 Parkplätzen anpreisen / Bezirk als Dauermieter für Ersatz für PP auf Dorfplatz / Parkraumbewirtschaftung im ganzen Bezirk | Die Errichtung einer zweistöckigen Sammelgarage wird finanziell und technisch nicht realisierbar sein. Die im Gewässerschutzbereich $A_u$ geltenden Einschränkungen lassen eine Bautiefe, wie sie für eine zweistöckige Tiefgarage nötig wäre, nicht zu. Im nächsten Überarbeitungsschritt wird die Erweiterung der bestehenden Parkierungsebene geprüft. Dadurch können auch zusätzliche PP gegenüber dem Norm-Mindestbedarf erstellt werden (Verkauf oder Vermietung). | |

| Nr. Mitw. | Einwendung/Antrag (zusammengefasst) | Erläuterung resp. Umgang mit der Eingabe<br>= keine Anpassung zur Folge \| = Anpassung zur Folge | |
|---|---|---|---|
| 4 | An der Mitwirkungsveranstaltung wurde die Etappierung der Bebauung aufgebracht, damit keine Überbelastung der Schule entstehe, sofern viele zusätzliche Kinder gleichzeitig eingeschult würden. Dies solle schriftlich im Reglement verankert werden. | Eine Etappierung der MFH ist aufgrund der Sammelgarage kaum möglich. Eine Abklärung bei der Schulgemeinde Schlatt-Haslen ergab, dass die heutigen Kapazitäten ausreichen, um die erwartete Anzahl Kinder zu beschulen. Infolgedessen wird keine Etappierung vorgeschrieben. Im Gegenteil, die Überbauung soll zügig realisiert werden, um so die Bauimmissionen und den Baustellenverkehr über den Dorfplatz auf kurze Zeit zu beschränken. | |
| 4 | An der Mitwirkungsveranstaltung wurde die Frage der Synergienutzung bei Heizung und die Möglichkeit eines Anschlusses an einen Fernwärmeverbund aufgebracht? | Der Bezirksrat verlangt eine zentrale Versorgung des Baugebietes für die Heizung und das Warmwasser für das gesamte Baugebiet. Die Energieversorgung der MFH muss derart dimensioniert werden, dass sie den Bedarf der EFH abdecken kann. Welche Art von Wärmesystem das sein wird, und wieviel erneuerbare Energie, zusätzlich zur der gesetzlichen Auflage, im Baugebiet erzeugt wird, soll offen bleiben. Ausgenommen davon sind EHF mit einer autarken Eigenversorgung aus erneuerbaren Energiequellen.<br>Im Raum Haslen ist zurzeit kein Wärmeverbundsystem verfügbar, es besteht auch keine Kenntnis über die Planung eines solchen. | |