



Projekt Nr. 028.1.049.00

02. Juni 2021

---

## Überbauungsplan Oberwilen

Planungsbericht

**Stand Öffentlichkeitsarbeit**

## Beilagen

- Projektdokumentation «Neue Alterssiedlung Speicher», dat. 14.10.2020 / 26.04.2021, schraner partner architektur eth sia
- Schattenstudie Vergleich Regelbauweise und Projekt dat. 21.09.2020, schraner partner architektur eth sia
- Projekt Aussenraumgestaltung, Mst. 1:500, Pauli Stricker Landschaftsarchitekten vom 04.06.2020
- Ratgeber AR, Natur im Siedlungsraum, 2. Auflage 2020
- SIA 564 312 (Begrünung von Dächern)
- SN 40 281
- Leitfaden für Unterflur- und Halbunterflurbehälter in der A-Region
- Planungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten
- Richtlinie für Feuerwegzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Feuerwehrkoordination Schweiz, Version 1.0, 04.02.2015

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

www.err.ch  
info@err.ch  
Telefon +41(0)71 227 62 62

Projektleitung: Christoph Lang  
Sachbearbeitung: Sergio Juchler / Lea Schwendener

---

## Inhaltsverzeichnis

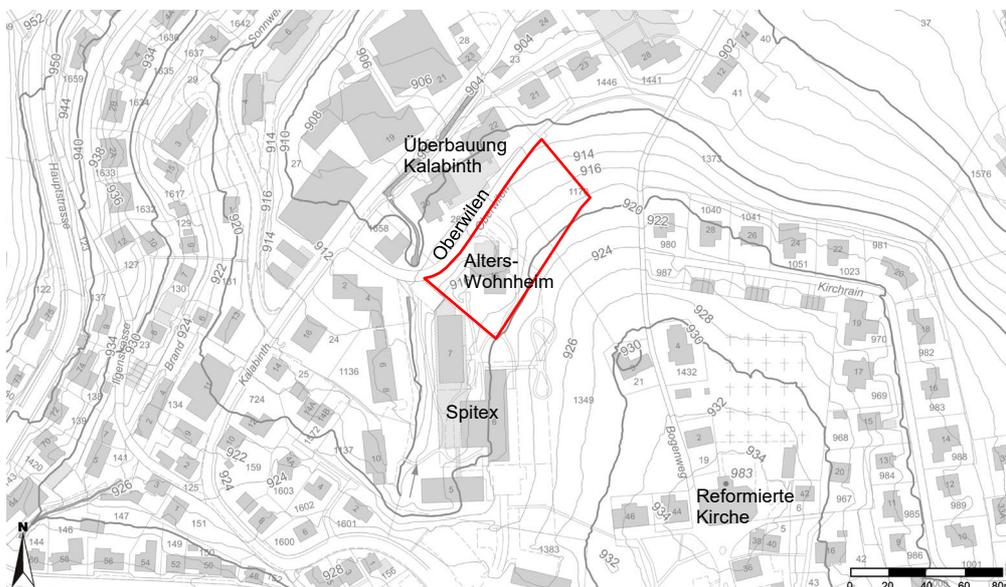
|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage</b> .....                                             | <b>5</b>  |
| 1.1      | Situation .....                                                       | 5         |
| 1.2      | Anlass der Planung .....                                              | 5         |
| 1.3      | Teilrevision Baugesetz .....                                          | 6         |
| <b>2</b> | <b>Planungsverfahren</b> .....                                        | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Randbedingungen</b> .....                                          | <b>8</b>  |
| 3.1      | Bundesgesetz über die Raumplanung .....                               | 8         |
| 3.2      | Agglomerationsprogramm – St. Gallen-Bodensee .....                    | 8         |
| 3.3      | Richtplanung .....                                                    | 8         |
| 3.3.1    | Kantonale Richtplanung .....                                          | 8         |
| 3.3.2    | Kommunale Richtplanung .....                                          | 9         |
| 3.4      | Kommunale Nutzungsplanung .....                                       | 10        |
| <b>4</b> | <b>Wichtige thematische Aspekte</b> .....                             | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>Überbauungskonzept</b> .....                                       | <b>12</b> |
| 5.1      | Neubau Alterssiedlung Speicher .....                                  | 12        |
| 5.1.1    | Ausgangslage / Vorgeschichte .....                                    | 12        |
| 5.1.2    | Evaluation Wirtschaftlichkeit – Gebäudevolumen – Geschossigkeit ..... | 13        |
| 5.1.3    | Stellung / Situierung .....                                           | 13        |
| 5.1.4    | Fassadenausbildung / Materialisierung / Farbgebung .....              | 13        |
| 5.1.5    | Umgebung .....                                                        | 14        |
| 5.1.6    | Umsetzung in Überbauungsplan .....                                    | 14        |
| <b>6</b> | <b>Überbauungsplan</b> .....                                          | <b>15</b> |
| 6.1      | Perimeter .....                                                       | 15        |
| 6.2      | Baufelder und Gestaltung .....                                        | 16        |
| 6.3      | Aussenraum .....                                                      | 17        |
| 6.4      | Erschliessung .....                                                   | 18        |
| <b>7</b> | <b>Interessenabwägung</b> .....                                       | <b>20</b> |
| 7.1      | Übergeordnete Vorgaben .....                                          | 20        |
| 7.1.1    | Agglomerationsprogramm .....                                          | 20        |

|           |                                          |           |
|-----------|------------------------------------------|-----------|
| 7.1.2     | Kantonale Richtplanung.....              | 21        |
| 7.1.3     | Kommunaler Richtplan .....               | 21        |
| 7.2       | Abweichungen von der Regelbauweise ..... | 22        |
| 7.2.1     | Masse .....                              | 22        |
| 7.3       | Begründung.....                          | 22        |
| 7.3.1     | Ortsbauliche Eingliederung.....          | 26        |
| 7.3.2     | Flächensparende Erschliessung.....       | 27        |
| 7.3.3     | Architektonische Gestaltung .....        | 27        |
| 7.3.4     | Schlussfolgerung .....                   | 28        |
| <b>8</b>  | <b>Information und Mitwirkung .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>9</b>  | <b>Kantonale Vorprüfung.....</b>         | <b>29</b> |
| 9.1       | Vorprüfung .....                         | 29        |
| 9.2       | Kontrolllesung .....                     | 36        |
| <b>10</b> | <b>Rechtsverfahren .....</b>             | <b>36</b> |
| <b>11</b> | <b>Genehmigung .....</b>                 | <b>36</b> |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Situation

Das Plangebiet befindet sich auf Teilen der Grundstücke Nr. 1170 und 1349. Die Eigentumsverhältnisse teilen sich zwischen der Gemeinde Speicher und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Speicher auf. Das Gebiet liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen südlich der Überbauung Kalabinth. Die reformierte Kirche, der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten sind in Gehdistanz erreichbar.



**Situation**  
Plangebiet rot umrandet

geoportal.ch  
Zugriff: 08.07.2020

Die Genossenschaft Alterssiedlung Speicher, welche bereits in Oberwilen günstigen Wohnraum anbietet, beabsichtigt angrenzend einen Neubau mit ca. 16 weiteren Alterswohnungen zu realisieren. Ausschlaggebend ist der einerseits prognostizierte Bedarf an günstigen Alterswohnungen und andererseits der politische Auftrag an die Gemeinde Speicher, hervorgehend aus einer Volksabstimmung im Jahr 2009.

## 1.2 Anlass der Planung

Aus der Volksabstimmung wurde die Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» gegründet. Mit einer Standortevaluation und Prüfung von unterschiedlichen Arealen (z.B. Hinterdorf) zeigte die Arbeitsgruppe auf, dass sich die Parzellen Nr. 1349 / 1170 für Alterswohnungen besonders eignen.

Im Anschluss an die Standortevaluation wurde durch die bestehende «Genossenschaft Alterssiedlung» ein Projekt erarbeitet, welches der Baubewilligungskommission (BBK) als Bauermittlung eingereicht wurde. Infolge dessen empfahl die BBK aufgrund der Sicherstellung der Anwendung von Art. 18 Baureglement, und der Regelung der Bauweise ein Sondernutzungsplanverfahren. Geplant ist ein fünfgeschossiger Baukörper. Darin sollen ca. 16 Alterswohnungen realisiert werden. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben nach der Projektüberarbeitung das Projekt gutgeheissen und erklärt, dass das benötigte Bauland im Baurecht unter Voraussetzung der Sondernutzungsplanerarbeitung abgegeben werden kann.

### 1.3 Teilrevision Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden trat am 1. Januar 2019 in Rechtskraft. Das neue System der Sondernutzungsplanung fasst die Regelungsgehalte des Quartierplans und des Gestaltungsplans nach altem Recht zusammen und ordnet die Sondernutzungspläne ihrem jeweiligen Zweck zu. Dabei bezweckt neu der Überbauungsplan die Überbauung von mehreren, noch nicht überbauten Grundstücken.

Im Zusammenhang mit der Gesetzesrevision hat der Kanton neue Anforderungen für die Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen definiert.<sup>1</sup> Die Kriterien für eine Mehrausnützung müssen neu bereits im Sondernutzungsplan gesichert werden. Eine Delegation an das Baubewilligungsverfahren ist nicht mehr möglich. Darüber hinaus müssen auf die Abweichungen von der Regelbauweise in der öffentlichen Auflage ausdrücklich hingewiesen werden.

---

<sup>1</sup> Anforderungen Planungsinstrumente Gemeindeplanungen, Amt für Raum und Wald, dat. 08.03.2019

---

## 2 Planungsverfahren

**Planungsinstrument:** Für die Realisierung der zukünftigen Überbauung des Plangebietes ist folgendes Planungsinstrument notwendig:

- *Erlass Überbauungsplan:* Die Erschliessung, die Qualität der Bauten und Umgebung sowie die besondere Bauweise geregelt werden.

**Planungsablauf:** Das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG sieht zur planungsrechtlichen Umsetzung folgendermassen aus:

- Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raum und Wald
- Information der Bevölkerung und der Anwohner / Mitwirkung
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage
- Evtl. Einspracheverfahren
- Entscheid Einsprachen und Erlass Überbauungsplan durch Gemeinderat
- Fakultatives Referendum
- Feststellung bezüglich Referendum / Genehmigungsbeschluss durch Gemeinderat
- Evtl. Volksabstimmung
- Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft

---

## 3 Randbedingungen

### 3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Nach Art. 1 RPG<sup>2</sup> sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden.

Für ungenügende oder ungenutzte Flächen in Bauzonen sollen Massnahmen getroffen werden um die Siedlungsfläche zu verdichten.

### 3.2 Agglomerationsprogramm – St. Gallen-Bodensee

Die Gemeinde Speicher liegt innerhalb des Perimeters des Agglomerationsprogramms St.Gallen – Bodensee und wird als Ort mit lokalen Zentrumsfunktionen definiert. Dabei wird der Gemeinde Speicher beziehungsweise dem Dorf Speicher unter anderem eine überörtliche Bedeutung als Wohnstandort und eine gute ÖV-Anbindung ans Agglomerationszentrum und / oder an ein Nebenzentrum zugewiesen. Das Agglomerationsprogramm fordert hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinden einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, das Vermeiden einer weiteren Zersiedelung und eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Zudem sollen die Gemeinden gemäss Massnahmenblatt 4.2.3 (Agglomerationsprogramm 2. Generation) eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung einfordern, wenn im Rahmen von Sondernutzungsplanungen eine Mehrausnützung gewährt wird. Die Qualität der Freiräume beinhaltet unter anderem die Dimensionierung, Anordnung und Ausstattung von Flächen zur gemeinschaftlichen und zur eher privaten Nutzung und Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Bewohnergruppen, gute Zugänglichkeit und Durchlässigkeit, sowie Umgang mit dem gewachsenen Terrain.

### 3.3 Richtplanung

#### 3.3.1 Kantonale Richtplanung

Das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsgebiet (Kapitel Siedlung, S 1.1) ausgeschieden, worin eine sinnvolle und geordnete Entwicklung der Besiedlung vorgesehen wird. Das Baulandangebot soll dabei sichergestellt werden.

---

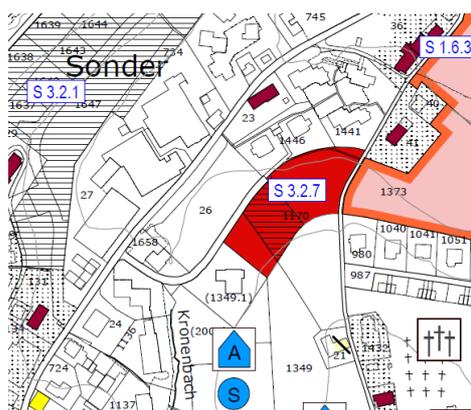
<sup>2</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) SR 700

### 3.3.2 Kommunale Richtplanung

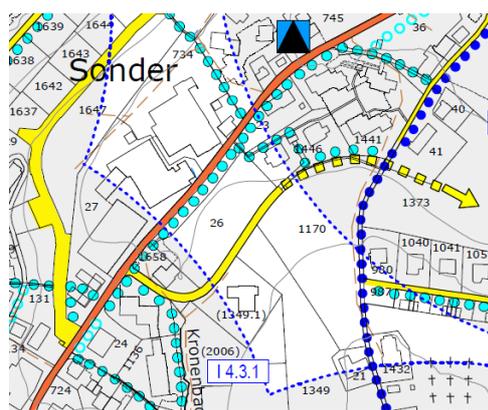
Gemäss kommunaler Richtplanung Siedlung S 3.2.7 (genehmigt: 28.04.2009 / Nachführung 24.09.2018) gilt das Gebiet Oberwilen als ein Entwicklungsgebiet Wohnen höhere Dichte. Die im Überbauungsplan festgelegte Nutzung entspricht der aktuellen Zonierung ebenso wie der Aussage des kommunalen Richtplans.

Gemäss kommunaler Richtplanung Verkehr und Infrastruktur V 1.5.7 (genehmigt: 28.04.2009) erfolgt die Erschliessung über die Erschliessungstrasse Oberwilen. Ausserdem zu berücksichtigen ist der rechtskräftige Fussweg am nördlichen Plangebietsrand. Das Plangebiet befindet sich grösstenteils ausserhalb des Einzugsbereichs (300 m Radius) der nächstgelegenen Haltestelle.

Das Plangebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan I 4.3.1 im Wärmeverbund Oberwilen, welcher im Jahr 2005 eine Holzschnitzelheizung bei der bestehenden Alterssiedlung Assek Nr. 1477 erstellt hat. Mit der Realisierung des Wärmeverbunds der SAK wurde der Wärmeverbund Oberwilen in den Wärmeverbund der SAK integriert. Der entsprechende Richtplaneintrag ist überholt.



Ausschnitt kommunaler Richtplan S + L



Ausschnitt kommunaler Richtplan V + I

Ausschnitt kommunaler Richtplan  
Genehmigt: 28.04.2009

### 3.4 Kommunale Nutzungsplanung

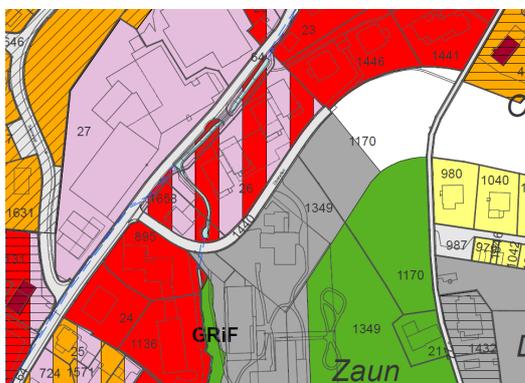
**Nutzung:** Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wohn- und Gewerbezone WG60 sowie an übriges Gemeindegebiet, im Osten an die Grünzone im Baugebiet, im Süden verläuft die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen weiter und im Westen an die Wohnzone W60.

Gemäss Baureglement Art. 18 sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE auch Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sowie Sekundärnutzungen zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat muss dabei für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benützung, entsprechende Vorschriften oder Auflagen erlassen. Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen.

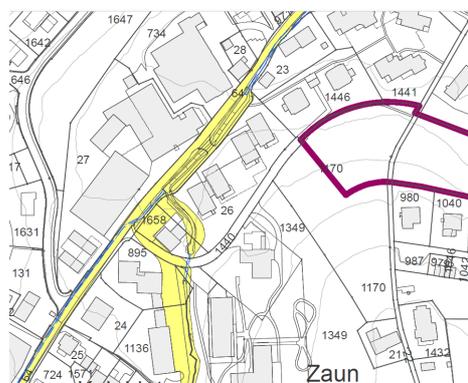
Um bezüglich der Anwendung von Art. 18 Baureglement, insbesondere in Bezug auf die Bebauung und Nutzung, klare Voraussetzungen zu schaffen wird ein Überbauungsplan erarbeitet (siehe auch Kapitel 1.2).

**Schutz:** Das Plangebiet inklusive nähere Umgebung liegt in keiner Ortsbildschutzzone noch bestehen Kultur- oder Naturobjekte.

**Gefahren:** Gemäss grundeigentümergebundlichem Zonenplan Gefahren besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren. Das Interessengebiet Naturgefahren gemäss kantonalem Richtplan wurde entsprechend nicht bestätigt.



Auszchnitt Zonenplan Nutzung und Schutz



Auszchnitt Zonenplan Gefahren

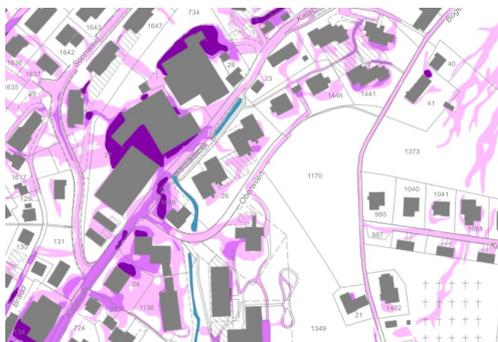
Auszchnitt Zonenplan  
Stand: 01.12.2015

## 4 Wichtige thematische Aspekte

**Übersicht über den Stand der Erschliessung:** Das Plangebiet gilt als voll erschlossen und baureif.

**Gewässerschutz / Gewässer:** Das Plangebiet liegt nicht in einem Gewässerschutzbereich und ist von keinem Fließgewässer betroffen.

**Oberflächenabfluss:** Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfließendes Regenwasser im Bereich der bestehenden Gebäude. Aufgrund der Einfärbung ist von keinem erhöhten Risiko auszugehen. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür und damit auch keine zuständige Stelle.



Oberflächenabfluss  
Kanton Appenzell A. Rh.

geoportal.ch  
Zugriff: 23.09.2020

**Erschliessung:** Das Plangebiet wird über die als Zufahrtsstrasse klassierte Gemeindestrasse Oberwilen erschlossen.

In Fussdistanz (ca. 500 m) zum Plangebiet befindet sich eine Bahnhaltestelle (Schützengarten) mit Verbindungen nach St.Gallen und Trogen. Nach der Berechnungsmethodik des ARE<sup>3</sup> liegt das Plangebiet in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung) und C (mittelmässige Erschliessung). Im ländlichen Gebiet kann gemäss Erfahrungswerten bei Bahnhöfen von einem 500 m Einzugsgebiet ausgegangen werden. Entsprechend verbessert sich dadurch auch die Güteklasse. Grundsätzlich kann im ganzheitlichen Vergleich für Appenzell Ausserrhoden mit der fussläufigen Anbindung an den Bahnhof Speicher und damit direkter Verbindung in die Stadt St.Gallen von einer sehr guten ÖV-Erschliessung ausgegangen werden.

**Lärm:** Das Plangebiet liegt abseits grösserer Lärmquellen (Strassen mit viel Verkehr / lärmintensive Gewerbebetriebe / etc.). Es kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können.

**Altlasten:** Im zu bearbeitenden Plangebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600, abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

<sup>3</sup> Bundesamt für Raumentwicklung

**Nichtionisierende Strahlung:** Innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Standorte für Funksender, Eisenbahnleitungen sowie Übertragungsleitungen. Erhöhte nicht ionisierende Strahlen im Plangebiet können ausgeschlossen werden.

**Baulicher Zivilschutz:** Im Rahmen der Projekterarbeitung für das Gebiet Unterdorf wurden allfällig notwendige Zivilschutzräume mit der kantonalen Stelle für baulichen Zivilschutz abgeklärt. Es wird davon ausgegangen, dass auch für diese Neubebauung keine weiteren Schutzplätze erforderlich sind, da der Deckungsgrad für das Gebiet erreicht wird.<sup>4</sup>

**Grundbuch:** Allfällige privatrechtliche Regelungen sind durch die Grundeigentümer zu klären. Gemäss aktueller Kenntnis bestehen keine Grundbucheinträge, welche eine Bebauung verhindern.

Die bestehenden Grundbucheinträge bezüglich der Infrastruktur des Wärmeverbundes der SAK bleiben bestehen und werden im Rahmen der Überbauung berücksichtigt.

---

## 5 Überbauungskonzept

### 5.1 Neubau Alterssiedlung Speicher<sup>5</sup>

#### 5.1.1 Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Genossenschaft Alterssiedlung Speicher, welche im bestehenden Mehrfamilienhaus (Baujahr 1985) in Oberwilen 16 bereits günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, beabsichtigt angrenzend einen Neubau mit ca. 16 weiteren Alterswohnungen zu erstellen.

Grundlagen für dieses Vorhaben sind einerseits der aktuelle und prognostizierte Bedarf an günstigen Alterswohnungen und andererseits der politische Auftrag an die Gemeinde Speicher, basierend auf einer Volksabstimmung aus dem Jahre 2009.

In diesem Zusammenhang wurde von der Genossenschaft ein Studienauftrag an Schraner Partner Architektur vergeben, welcher im Herbst 2019 in ein Bauermittlungsgesuch zu Handen der Baubewilligungskommission (BBK) Speicher mündete (siehe Kapitel 1.2).

Im Vorfeld des Sondernutzungsplanverfahrens wurde der Inhalt und Umfang eines möglichen Sondernutzungsplanes zusammen mit den zuständigen Instanzen und Kommissionen der Gemeinde und dem Raumplaner diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass es Sinn macht, das Gebiet mit der bestehenden Alterssiedlung ebenfalls in den Bereich eines Sondernutzungsplanes miteinzubeziehen. Dadurch kann ein lückenloser Planungssperimeter, auch für eine Sanierung oder einen Ersatzbau der bestehenden Alterssiedlung, geschaffen werden.

---

<sup>4</sup> Abklärung im Rahmen der Projektüberarbeitung Unterdorf mit dem baulichen Zivilschutz: 15.12.2015

<sup>5</sup> Projektbeschreibung: schraner partner architektur

### 5.1.2 Evaluation Wirtschaftlichkeit – Gebäudevolumen – Geschossigkeit

Um der Vorgabe für ein Angebot von günstigem Wohnraum im Alter gerecht zu werden, sind betreffend der Gebäudeorganisation (Erschliessung und Anordnung der Wohnungen) verschiedene Lösungen, auch unter Einbezug der Kostenrichtwerte geprüft und verglichen worden.

Dabei hat sich herausgestellt, dass sich die Form einer einbündigen Gangerschliessung mit einem an der Aussenwand des Gebäudes liegendem, natürlich belichtetem Erschliessungsflur als die geeignetste anbietet. Die Erschliessung dient dabei auch als Begegnungs- und Aufenthaltsraum. Ausserdem resultierten für die Variante «4 Geschosse / 4 Wohnungen pro Geschoss» die klar tiefsten Investitionskosten.

Sowohl das sich daraus ergebende Baufeld, als auch die Geschossigkeit (4 Vollgeschosse und 1 teilweise sichtbares Untergeschoss) entsprechen dem benachbarten Gebäude Zaun 7, der Seniorenresidenz «Hof Speicher». Die ausführlichen Beschattungsstudien haben ergeben, dass sich die erwähnte Geschossigkeit gegenüber der Variante Untergeschoss / 3 Vollgeschosse / Dachgeschoss nicht negativ auf die benachbarten Gebäude auswirkt. Gegenüber einer Regelbauweise mit Firsthöhe ergeben sich zudem, aufgrund der Stellung der Baute im Hang als traufständiges Gebäude, weniger Beschattungstunden auf die Anstösserliegenschaften.

### 5.1.3 Stellung / Situierung

Die Ausrichtung des Neubaus orientiert sich an den Höhenkurven, gleich wie die Gebäude der Seniorenresidenz und führt damit zu einer Ausdrehung gegenüber der bestehende Alterssiedlung und einer «Hofbildung» zusammen mit derselben.

Eine Situierung des Baukörpers senkrecht zu den Höhenlinien wurde geprüft. Diese Ausrichtung könnte aber nur mit einer vertikalen Staffelung (starker Terrainanstieg in südöstliche Richtung) und grossen baulichen und unerwünschten Eingriffen ins Terrain ausgeführt werden. Dies wäre zudem ein völlig neuer Gebäudetypus an dieser Lage und würde mit den notwendigen baulichen Eingriffen ins Terrain einer Einpassung ins Ortsbild widersprechen. Zudem widerspräche dieser Typus der angestrebten Wirtschaftlichkeit.

### 5.1.4 Fassadenausbildung / Materialisierung / Farbgebung

Die vier Wohngeschosse werden mit einer hinterlüfteten Fassade abgeschlossen. Deren Oberfläche ist strukturiert und in einem dunklen Farbton gehalten. Mögliche Materialien sind Eternit, Naturschiefer oder Holz. Die Fensteröffnungen sowie die Fensterprofile werden dunkel gehalten. Durch das mehrfach leichte Knicken der Fassaden des Baukörpers im Baufeld A werden die effektiven Fassadenlängen optisch gebrochen und so die Ansichten reduziert.

Eine explizite Ausbildung eines Sockelgeschosses wird im Zusammenhang mit der definitiven Fassadenplanung geprüft. Ebenso wird die Materialisierung des Eingangsgeschosses in diesem Zusammenhang definiert.

Der Abschluss Fassade - Flachdach wird in Blech ausgeführt. Das Flachdach wird extensiv begrünt, die Realisierung einer PV-Anlage muss geprüft werden. Die Balkone des Gartengeschosses werden ohne Brüstungen ausgeführt.

Sämtliche Geländer und Absturzsicherungen sind in Metall und ebenfalls in einem dunklen Farbton angedacht. Die Umgebungsmauern werden gemäss Projekt in Beton (gestockt) oder in Sandstein ausgeführt.

Bezüglich Umgebungsmauern wird im Rahmen des Überbauungsplans die Materialisierung gemäss dem Ratgeber AR, Natur im Siedlungsraum, 2. Auflage 2020 vorgegeben.

#### 5.1.5 Umgebung

In Zusammenarbeit mit Pauli Stricker Landschaftsarchitekten wurde die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung grob konzipiert. Auf dem Niveau Untergeschoss soll in südwestlicher Ausrichtung zusammen mit der bestehenden Alterssiedlung ein hof- oder parkähnlicher Zugangs- und Aufenthalts-Aussenraum aufgespannt und gestaltet werden. Über diesen gelangt man auch auf das Niveau Erdgeschoss welches ebenfalls über einen halböffentlichen Begegnungsbereich, zwischen den beiden Wohngebäuden, und einem privaten Aussenraum, direkt dem neuen Gebäude vorgelagert, verfügt.

Entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse Oberwilen, ausgehend von der Zufahrt der Altersresidenz, wurde bereits ein später mögliches Trottoir angedacht. Die notwendigen Aussen- und Besucherparkplätze werden zwischen dem Gebäudezugang und der Einfahrt Tiefgarage auf der Nordwestseite angeordnet.

#### 5.1.6 Umsetzung in Überbauungsplan

Unter Anwendung von Art. 41 Abs. 2 Baugesetz werden die entsprechend wichtigen Punkte für die Einordnung des Neubaus ins Orts- und Landschaftsbild bezüglich Materialisierung, Volumetrie und Umgebungsgestaltung werden im Überbauungsplan verbindlich festgelegt.

## 6 Überbauungsplan



Überbauungsplan  
Oberwilen

Stand: 26.04.2021

### 6.1 Perimeter

Der Perimeter des Plangebietes umfasst Teile der Parzellen 1170 und 1349 respektive die Abgrenzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

## 6.2 Baufelder und Gestaltung

Als Grundlage der Abgrenzung für den Baubereich B dienen die Grenz- und Strassenabstände, angewandt auf die Umgrenzung des Plangebiets.

**Mehrausnützung:** Mit der Festlegung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche je Baufeld / Baubereich wird für das Plangebiet eine Mehrausnützung gewährt (siehe Berechnung nachfolgendes Kapitel).

**Geschossigkeit:** Unter Anwendung von Art. 41 Abs. 2 Baugesetz wird aufgrund der Anordnung am Hang und der Bauweise mit Flachdach ein zusätzliches Geschoss gewährt. Die Flachdachlösung bringt gegenüber den Anstössern den Vorteil der tiefer liegenden Kote als die mögliche Firsthöhe und von der Aufsicht (z. B. von der Vögelinsegg) die Einordnung in die Landschaft aufgrund der Begrünung. Mit der definierten ökologisch wertvollen Dachbegrünung wird die verloren gegangene Grünfläche entsprechend hochwertig ersetzt.

**Gestaltung:** Im Plangebiet erfolgt eine einheitliche Gestaltung respektive Erscheinungsform der Bauten und Anlagen, um eine ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung zu ermöglichen. Die Bauten sind in sich einheitlich zu gestalten. Dementsprechend sind Bauten und Anlagen nach einem einheitlichen Farb- und Materialkonzept zu erstellen. Für die Fassaden dürfen ausschliesslich Eternit, Naturschiefer oder Holz verwendet werden. Die Materialisierung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission, entsprechend muss deren ortsbauliche gute Einpassung nachgewiesen werden. Aufgrund der Formulierung der Sonderbauvorschriften kann die Baubewilligungskommission diesbezüglich auch externe Fachgutachten einholen, und die Einpassung ins Ortsbild entsprechend abklären lassen, Bemusterungen verlangen und Auflagen erlassen.

**Grünbereich:** Der Grünbereich ist als natürlicher, ökologisch wertvoller Aussenraum mit einheimischer Bepflanzung zu gestalten. Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern sie den Sonderbauvorschriften entsprechen.

**Umgebungsgestaltung:** Grundsätzlich soll auf das gewachsene Terrain durch die geeignete Umgebungsgestaltung Rücksicht genommen werden. Veränderungen sind auf die notwendigen Eingriffe zur Realisierung der Baukörper, der Gestaltung der Begegnungspunkte sowie von Versickerungs- und Retentionsmassnahmen zu reduzieren und in naturnaher, ökologischer Qualität auszugestalten. Mittels der hangverlaufenden Anordnung des Baukörpers sind die Terraineinschnitte und Veränderung auf das minimale Mass reduziert worden.

Ein Umgebungsgestaltungsplan zeigt die Lage der Pflanzungen auf. Grundsätzlich dürfen nur einheimische standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Abweichend vom Umgebungsgestaltungsplan sind mindestens an den im Überbauungsplan festgelegten Standorten entsprechende Pflanzungen zwingend.

Die Übergänge zu den angrenzenden Parzellen sind nur mit natürlichen Terrainanpassungen zulässig. Durch diese Massnahmen wird eine gute Einpassung in die bebaute Umgebung erreicht.

**Ökologische Flächen:** Umgebungsflächen, Mauern im Bereich der Vorplatzflächen und Flachdächer sollen ökologisch wertvoll und im Sinne der Artenvielfalt gemäss dem Ratgeber «Natur im Siedlungsraum, Praktischer Ratgeber, AR 2. Auflage 2020» erstellt werden.

Dadurch wird die Attraktivität der Umgebungs-, Dach- und Grünflächen im Sinne der Aufenthaltsqualität und Artenvielfalt gesteigert. Auf dem Flachdach unterstützen unterschiedliche Substratmischungen und Substrathöhen (Anhügelungen, Steinhaufen, Holzstrukturen etc.) die ökologisch wertvolle Artenvielfalt zusätzlich<sup>6</sup>. Mit der Dachbegrünung wird auch die Einpassung ins Ortsbild (z.B. Betrachtung von der Vögelinsegg) stark verbessert.

Zu den notwendigen Stützmauern für die Tiefgarageneinfahrt werden keine Gestaltungsvorschriften gemacht.

**Dachform:** Die Baute auf dem Baufeld A sowie der mögliche Ersatzneubau auf dem Baubereich B sind ausschliesslich mit einem Flachdach zu erstellen. Um die Volumen und Dächer nicht zu verunklären, werden nur technisch zwingende Dachaufbauten bis zu einem bestimmten Höhenmass zugelassen und der Dachrand durchlaufend erstellt.

### 6.3 Aussenraum

**Begegnungsplatz (halböffentlich / öffentlich):** Überlagernd zum Grünbereich werden zwischen dem Baufeld A und dem Baubereich B halböffentliche und öffentliche Begegnungsplätze geregelt. Der öffentliche Begegnungsplatz dient grundsätzlich der Erschliessung zu den Hauszugängen des Baufelds A und dem möglichen Ersatzneubau im Baubereich B. Der halböffentliche Begegnungsplatz dient als Aufenthalts- und Begegnungsbereich.

Die Begegnungsplätze sind ansprechend und einladend sowie in erster Linie den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend auszustatten und zu gestalten. Der ökologische Wert ist dabei hochzuhalten.

**Baufeld A / Baubereich B:** Der Überbauungsplan Oberwilen gliedert sich in das Baufeld A und den Baubereich B, welche unterschiedliche Voraussetzungen aufweisen. Bauten sind grundsätzlich nur im entsprechenden Baufeld beziehungsweise Baubereich zulässig. Ausschliesslich sind Mehrfamilienhäuser zulässig, die sich an der Nutzung des Wohnens im Alter orientieren. Nebenbauten sind im gesamten Planungssperimeter nicht erlaubt. Im Baufeld A und Baubereich B kommen die Grenz- und Gebäudeabstände zur Anwendung.

Im Baufeld A ist die Lage und Stellung der Baute festgelegt. Die Hauptwohnseite richtet sich gegen Südosten. Der Baukörper entsteht als Neubau auf einer unbebauten Fläche.

Das Gebäude im Baubereich B hat Bestandesgarantie. Der Baubereich definiert die ungefähre Anordnung für einen allfälligen Ersatzneubau. Die Hauptwohnseite richtet sich nach Südosten.

Die notwendigen brandschutztechnischen Abstände werden im Rahmen der Vorschriften eingehalten.

Um die grundsätzlichen Ziele des Raumplanungsgesetzes und des Überbauungsplans der verdichteten und ins Dorf eingepassten Überbauung zu gewährleisten, wird eine maximale Bruttogeschossfläche gesamthaft unter Berücksichtigung der entsprechenden Zone für das Baufeld A und den Baubereich B festgelegt.

---

<sup>6</sup> Praktischer Ratgeber Appenzell Ausserrhoden, Natur im Siedlungsraum, 2. Auflage 2020

Mit den in den Sonderbauvorschriften festgelegten maximalen Höhenkote wird das Baufeld respektive der Baubereich in der vertikalen Höhenausdehnung klar eingegrenzt. Die horizontale Ausdehnung wird aufgrund des umgrenzten Baufeldes / Baubereichs eingeschränkt.

**Kinderspielplatz:** Im Sinne von Art. 42 BauR ist beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungseinheiten ein gesicherter Spielplatz zu erstellen. Aufgrund der Nutzung der Überbauung für das Wohnen im Alter entfällt diese Notwendigkeit. Für den Aufenthalt im Freien werden anderweitig Flächen zur Verfügung gestellt, die der zukünftigen Nutzung der Bewohnenden besser entsprechen.

#### 6.4 Erschliessung

**Verkehrerschliessung:** Mit dem Überbauungsplan wird die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs mit den bezeichneten Erschliessungselementen und den Sonderbauvorschriften definiert. Entsprechend notwendige Fahr- und Wendemanöver müssen ermöglicht werden.

Die Notzufahrt ist gemäss FKS Richtlinie zu regeln. Die Notzufahrt erfolgt via Oberwilen und gilt für das gesamte Plangebiet. Es wird angenommen, dass die Dimensionierung der Zufahrt ausreichend ist.

**Wendemöglichkeiten:** An den im Plan bezeichneten Stellen sind entsprechende Wendepunkte für Lieferwagen und Personenwagen. Die Funktionalität des Wendepunktes ist insbesondere auf die Bedürfnisse des Betriebs der Alterswohnungen abzustimmen und entspricht den jeweiligen Anforderungen. Die Verkehrssicherheit wird sichergestellt.

**Abstellplätze:** Gemäss Baureglement Art. 30 Abs. 4 Buchstabe b) sind bei speziellen Nutzungen Richtwerte anerkannter Verbände (insbesondere SN 40 281) anzuwenden. Die Berechnung respektive Festlegung der Anzahl Parkplätze folgt dabei der SN Norm respektive der Richtlinie der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen «Altersgerechte Wohnbauten». Gemäss Richtlinie soll dabei pro drei Wohnungen mindestens ein gedeckter Bewohnerparkplatz erstellt werden.

Die festgelegte Anzahl an Parkplätzen ist leicht höher als die Angabe gemäss der Richtlinie (ein Parkplatz pro zwei Wohnungen anstatt pro drei Wohnungen). Zusätzlich werden separate Besucherparkplätze ausgeschieden. Die zu erstellende Anzahl an Parkplätzen richtet sich dabei an den Erfahrungswerten der jetzigen Alterssiedlung. Ebenfalls aufgrund der Erfahrungen werden für die definierte Nutzung mehr behindertengerechte Parkplätze gefordert als nach anerkannter Praxis notwendig wäre.

Zudem ist je Tiefgarage ein – in erster Priorität der Bewohnerschaft zur Verfügung stehendem – Car-Sharing-Parkplatz anzubieten. Mit diesem definierten Angebot wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen und die Reduktion der Parkplätze gegenüber der Minimalforderung gemäss Art. 30 Abs. 4a) Baureglement ist, nebst obiger Erläuterung, zusätzlich begründbar.

Motorfahrzeugabstellplätze für Bewohner sind dabei in Tiefgaragen anzuordnen. Um die Lademöglichkeiten für Elektro-Mobile zu gewähren, sind in den Tiefgaragen die entsprechenden Anschlussmöglichkeiten zu erstellen.

Besucherparkplätze sind oberirdisch mit durchlässigen Materialien anzuordnen. Die gemäss Baureglement notwendigen Veloabstellplätze sind in die Bauten zu integrieren und mit Möglichkeiten für E-Bike-Ladestationen auszurüsten. Zusätzliche (Kurzzeit-)Veloabstellplätze sind an den bezeichneten Standorten zu erstellen.

**Sichtbereich:** Sichtbehindernde Elemente sind im Bereich Freiraum Sichtlinie nicht zulässig. Die Sichtlinie (gemäss VSS Norm 640 273a) vermindert das Risiko der Ausfahrt durch genügende Sichtweiten zum Trottoir und zur Strasse.

**Fusswege:** Die Fusswege erfolgen jeweils gemäss den im Plan bezeichneten Fusswegen und Richtungspunkten. Die Fusswege sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu erstellen und nach Möglichkeit an das umliegende bestehende Fusswegnetz anzubinden. Die Fusswege sind der Nutzung entsprechend auszubauen. Die Materialisierung ist ohne Stolperstellen und rutschhemmend zu erstellen.

**Entwässerung:** Die Umgebung sowie wenig benutzte Verkehrsflächen sind möglichst versickerungsfähig auszuführen. Sofern der Untergrund es ermöglicht, ist die Versickerung von Meteorwasser mit geeigneten Retentionsmassnahmen vorzusehen. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehene Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

Tiefliegende Sickerleitungen müssen, wenn möglich, vermieden werden. Ausnahmen sind nur erlaubt, wenn diese aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse unumgänglich sind und bedürfen einer behördlichen Genehmigung.

**Entsorgung:** Für das Baufeld A und den Baubereich B erfolgt die Entsorgung, über die im Plan bezeichnete Entsorgungsstelle mittels Unterflur-Kehrichtbehälter. Die entsprechenden Anforderungen der A-Region sind einzuhalten.

**Werkleitungen:** Durch die Parzellen Nrn. 1349 und 1170 verläuft eine Fernwärmeleitung. Aufgrund möglicher Abgrabungen für die Tiefgarage könnte ein Konflikt bestehen. Entsprechend wird klar geregelt, wer für Verlegungen von allfälligen Werkleitungen zuständig ist.

**Energie:** Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Anschlussmöglichkeiten an das Fernwärmenetz, ist ein Anschluss grundsätzlich zu priorisieren. Sollten sich im Rahmen der weiteren Projektierung alternative quartierinterne Lösungen als energetisch gleichwertig erweisen, sind auch autonome Varianten vorstellbar. Mit den entsprechenden Nachweisen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und der vorliegenden Sonderbauvorschrift können die notwendigen energetischen Bestimmungen eingehalten werden.

---

## 7 Interessenabwägung

Die Genossenschaft Alterssiedlung Speicher schafft mit dem Neubau der weiteren ca. 16 Wohnungen mehr Lebens- und Wohnraum für betagte Personen im Speicher. Die Ausbildung und Zweckmässigkeit des Neubaus hinsichtlich Organisation und Gestaltung ist entsprechend auf ein Zielpublikum ausgelegt, welches bereits ein gewisses Alter erreicht hat. Daher entsprechen die Wohnungsgrundrisse den Planungsrichtlinien der entsprechenden Fachstelle (siehe Anhang; Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen). Es wird davon ausgegangen, dass die Genossenschaft Alterssiedlung Speicher ihrerseits spezifische Kriterien für die Mieterschaft definiert. Diese Festlegungen werden im Rahmen der Vertragsregelungen bezüglich Baurecht geregelt (siehe Kapitel 9).

Das Projekt Überbauungsplan Oberwilen wurde in enger Zusammenarbeit von der Planungskommission (PLK) begleitet und weiterentwickelt. Dadurch konnte eine breit abgestützte und erhöhte Projektqualität gewährleistet werden. Nachfolgend wird chronologisch aufgezeigt, wann das Projekt Überbauungsplan Oberwilen in der PLK beraten wurde:

- 18. Oktober 2020
- 22. Februar 2021
- 23. März 2021
- 29. April 2021
- 27. Mai 2021

### 7.1 Übergeordnete Vorgaben

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht der Überbauungsplan Oberwilen in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zur kantonalen Richtplanung, zum Agglomerationsprogramm, respektive weiteren übergeordneten Planungen und Bestimmungen.

#### 7.1.1 Agglomerationsprogramm

Die Mehrausnützung bedingt eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung. Mit dem in den Sonderbauvorschriften als wegleitend definierten Umgebungsgestaltungsplan von Pauli Stricker Landschaftsarchitekten wird dies gewährleistet. Die Qualität der Freiräume beinhaltet unter anderem die Dimensionierung, Anordnung und Ausstattung von Flächen zur gemeinschaftlichen und zur eher privaten Nutzung und Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Bewohnergruppen, gute Zugänglichkeit und Durchlässigkeit, sowie Umgang mit dem gewachsenen Terrain. Diese Anforderungen werden mit der vorliegenden Planung insbesondere folgendermassen berücksichtigt:

- öffentlicher und halböffentlicher Begegnungsplatz (Art. 13 SBV: Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, hochstämmigen Bäumen zur Schaffung eines angenehmen Klimas)
- Trennung von Flächen für Private (Art. 14 SBV: Vorplatzbereich privat) und gemeinschaftliche Nutzung (Art. 13 SBV: Begegnungsplatz)

- Ausstattung (Art. 13 und Art. 19 SBV: Durchwegung, Sitzgelegenheiten, Bepflanzung)
- Gewährleistung der Zugänglichkeit (Art. 19 SBV: Sicherung öffentlicher Fusswege durch das Plangebiet)
- Umgang mit dem gewachsenen Terrain (Art. 12, schonender Umgang wird gesichert)

Ausserdem wirkt der Sondernutzungsplan der Zersiedelung entgegen und nutzt nebst neuer auch alte Bausubstanz.

#### 7.1.2 Kantonale Richtplanung

Als Gemeinde mit Zentrumsfunktion hat die Gemeinde Speicher unter anderem aufzuzeigen, inwiefern sie sich der Aufgabe als Zentrumsgemeinde wahrnimmt. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird Wohnraum für Betagte geschaffen. Dies fördert eine Durchmischung der Bevölkerung und stellt sicher, dass spezifische Wohnbedürfnisse aller gesichert wird.

Die kommunale Zusammenarbeit in der Alterspolitik mit der Gemeinde Trogen wird mit dem Angebot unterstützt.

Insbesondere wird der geforderten haushälterischen Bodennutzung durch eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen. Die zukünftige Bauentwicklung soll an gut erschlossenen Lagen erfolgen und eine kompakte Siedlung forcieren. Neben der baulichen Entwicklung wird auch der Gestaltung wichtiger Frei- und Grünräume einen hohen Stellenwert beigemessen.

#### 7.1.3 Kommunalen Richtplan

Das Plangebiet liegt in einem Entwicklungsgebiet Wohnen mit höherer Dichte. Die Erschliessung erfolgt in der vorliegenden Planung gemäss der kommunalen Richtplanung.

Im Rahmen der Neuüberbauung wird ein Anschluss an das Wärmeverbundnetz priorisiert.

Somit erfüllt der Sondernutzungsplan alle Einträge aus dem kommunalen Richtplan für das Plangebiet.

## 7.2 Abweichungen von der Regelbauweise

### 7.2.1 Masse

| Bestimmung                           | RBW <sup>7</sup> Wohnzone W60*                                                           | Baufeld A                              | Baubereich B                           | Abweichung                                                     |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Anzahl Vollgeschosse                 | 3                                                                                        | 4                                      | 4                                      | + 1                                                            |
| Anzahl talseitig sichtbare Geschosse | 3                                                                                        | 4                                      | 4                                      | + 1                                                            |
| Gebäudehöhe <sup>8</sup>             | 10.00 m                                                                                  | 12.82 m                                | analog                                 | + 2.82 m                                                       |
| Firsthöhe                            | 14.50 m                                                                                  | Flachdach                              | Flachdach                              | - 1.68 m                                                       |
| Grenzabstand                         | klein: 5.00 m<br>gross: 8.00 m                                                           | ---                                    | Gga zu Assek.<br>Nr. 1695: 10.00 m     | --- / 0.00 m                                                   |
| Gebäudeabstand                       | OE: 10.00 m                                                                              | ---                                    | 10.00                                  | 0.00 m                                                         |
| Ausnutzungsziffer                    | 0.65 (AZ2)<br>Landfläche:<br>3841 m <sup>2</sup><br>mögliche BGF:<br>2497 m <sup>2</sup> | Mögliche BGF<br>1690.00 m <sup>2</sup> | Mögliche BGF<br>1055.00 m <sup>2</sup> | + 10 % / 249 m <sup>2</sup><br>AZ 0.715 / 2'746 m <sup>2</sup> |

\* Für die Abweichung zur Regelbauweise wird im Überbauungsplan gemäss Baureglementsbestimmungen von einer angrenzenden Zone ausgegangen. Die Baubewilligungskommission (Sitzung 24.10.2019) und die Planungskommission wenden dabei die Bestimmungen der Wohnzone W60 an. Angrenzend an das Plangebiet bestehen Wohnzonen W60 und Wohn- und Gewerbezone WG60. Da es sich beim vorhandenen Überbauungsplan um die Erstellung von reinen Wohnnutzungen handelt, sind die Anwendung der Regelbauvorschriften der angrenzenden Wohnzone naheliegend.

Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 1477 / 1659 hat eine BGF von ca. 888 m<sup>2</sup>. Entsprechend wird die Gesamtausnutzung der Parzelle mit der Erstellung des Neubaus nicht überschritten.

Die anrechenbare Landfläche definiert sich über das Plangebiet.

Bei der Planung des Projekts werden alle planerischen Randbedingungen berücksichtigt. Auch der nicht abschliessend geregelte Oberflächenabfluss (siehe Kapitel 4) wurde planerisch ins Projekt integriert.

## 7.3 Begründung

Mit dem Überbauungsplan können gemäss Art. 41 BauG Abweichungen von der Geschosshöhe und der Intensität der Nutzung gegenüber der Regelbauweise gewährt werden, wenn:

<sup>7</sup> Regelbauweise gemäss Baureglement der Wohnzone W60

<sup>8</sup> Bezogen auf den berechneten Niveaupunkt

- a) Die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind,
- b) die Grösse des Grundstücks die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden;
- c) in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.

Diese Anforderungen können durch die Festsetzung des beschriebenen Projekts mittels Überbauungsplan und den entsprechenden Festlegungen in den Sonderbauvorschriften bezüglich Volumen, Materialisierung, Umgebungsgestaltung, etc. erfüllt werden. Zudem wird – auch wenn nach Regelbauweise nicht notwendig – gegenüber den Anstösserparzellen mindestens der grosse Grenzabstand eingehalten. Entsprechende negative Auswirkungen aufgrund der Erhöhung der Gebäudehöhe werden dadurch aufgefangen. Mit der Festlegung der Lage der Bauten im Überbauungsplan wird der jeweilige Abstand zu den angrenzenden Parzellen verbindlich gesichert.

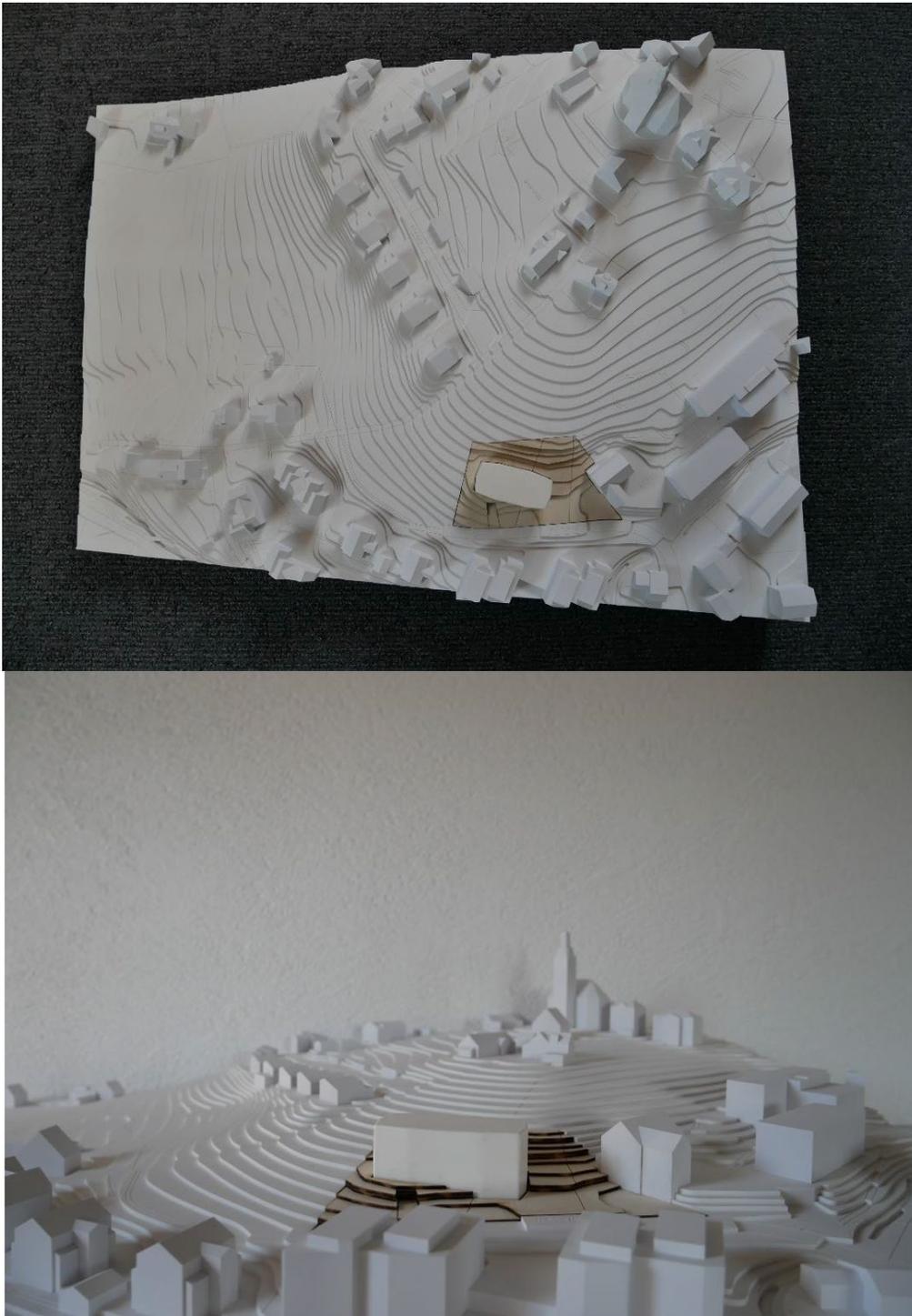
|                                       | Regelbauweise                                          | Überbauungsplan               | Begründung für Mehrqualität                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Architektur</b>                    |                                                        |                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fassadenausbildung / Materialisierung | Allgemeine Gestaltungsbestimmungen                     | Art. 2 Abs. 3 / Art. 10 SBV   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektstudie gilt als verbindlich</li> <li>- Konkrete Vorgaben zur Materialisierung der Fassaden</li> <li>- Konkrete Vorgaben für spezifische architektonische und gestalterische Spielregeln</li> </ul> |
| Material- und Farbkonzept             | Keine Vorgaben zu materialisierungs- und Farbkonzepten | Art. 9 SBV                    | - Material- und Farbkonzept ist im Baubewilligungsverfahren zwingend einzureichen                                                                                                                                                                  |
| Formsprache                           | Keine Vorgaben bezüglich Form und Auskragungen         | Festlegung Baufeld            | - Kompaktes, an Gelände angepasstes Volumen                                                                                                                                                                                                        |
| Dachgestaltung                        | Grundsätzlich Schrägdächer                             | Art. 11 SBV                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkrete Vorgaben in Anlehnung an gebaute Umgebung</li> <li>- Gestaltungsvorgaben</li> <li>- Interessen der Nachbarn</li> </ul>                                                                           |
| <b>Eingliederung</b>                  |                                                        |                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aussenraum                            | Keine Vorgaben bezüglich Materialisierung möglich      | Art. 5 / Art. 7 / Art. 12 SBV | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strukturierte Aufteilung zur Nutzung der Aussenräume</li> <li>- Konkrete Vorgaben zur ökologischen Aufwertung für im Plan bezeichnete Grünbereiche</li> </ul>                                             |

|                           |                                                            |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                                            |                                                                           | - Konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung der Aussenräume (Umgebungsgestaltungsplan)                                                                                                                                                  |
| Erschliessung             | Art. 28 ff. Baureglement                                   | Art. 15 SBV                                                               | - Reduzierte Erschliessungsflächen<br>- Raumsicherung für ein Trottoir<br>- Ausbildung Wendepplatz                                                                                                                                    |
| Parkierung                | Art. 28 ff. Baureglement                                   | Art. 16 SBV                                                               | - Reduzierte Abstellflächen für Motorfahrzeuge<br>- Angebot Car-Sharing                                                                                                                                                               |
| Gebäudeabstand            | Keine Anwendung                                            | Grosser Gebäudeabstand                                                    | - Grosszügiger Aussenraum<br>- Interessen der Nachbarn                                                                                                                                                                                |
| Geschossigkeit            | Art. 16 → 3 Vollgeschosse                                  | 4 Vollgeschosse                                                           | - Konzentrierte Bauweise mit grosszügigem Aussenraum<br>- Gebäude- und Firsthöhe gemäss Regelbauweise werden trotz einer erhöhten Geschossigkeit nicht ausgeschöpft. Die Gebäudehöhe ist abschliessend über eine Höhenkote gesichert. |
| <b>Wohnhygiene</b>        |                                                            |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grenzabstand              | Art. 10 → Keine Anwendung                                  | Grosser Grenzabstand                                                      | - Verbesserte Belichtung<br>- Interessen der Nachbarn                                                                                                                                                                                 |
| Belichtung                | Wohnräume können frei angeordnet werden                    | Konsequente Ausrichtung der Wohnungen Richtung Süden (Projekt begleitend) | - Verbesserte Belichtung sowohl im Tages- als auch im Jahresverlauf                                                                                                                                                                   |
| <b>Infrastruktur</b>      |                                                            |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Öffentliche Wegverbindung | Keine Bestimmung                                           | Art. 19 SBV                                                               | - Öffentliche Wegverbindung durch die geplante Überbauung                                                                                                                                                                             |
| Abstellflächen für Velos  | Genügend Abstellflächen sind zu gewährleisten              | Art. 17 SBV                                                               | - Konkrete Angaben zur minimalen Fläche<br>- Innen- und Aussenabstellplätze sind Vorschrift                                                                                                                                           |
| Entwässerung              | Befestigte Flächen sind möglichst sickerfähig zu gestalten | Art. 20 SBV                                                               | - Konkrete Retentions- und Versickerungsmassnahmen sind im Entwässerungskonzept festzuhalten                                                                                                                                          |

Die beiliegende Schattenstudie zeigt zudem auf, dass sich die Situation auf die Anstösser durch die Erhöhung der Gebäudehöhe und gleichzeitige Reduktion der Firsthöhe mindestens

nicht verschlechtert. Aufgrund der möglichen Stellung eines Gebäudes nach Regelbauweise und die Ausnutzung der Firsthöhe wäre die Regelbauweise bezüglich Schattenwurf sogar nachteiliger.

### 7.3.1 Ortsbauliche Eingliederung



**Modellfoto Aufsicht**  
schranner partner archi-  
tektur  
Speicher, 26.04.2021

Anhand der Modellfotos wird die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild verdeutlicht.

Das Projekt generiert mit der städtebaulichen Setzung des Volumens einen sehr grosszügigen Aussenraum, welcher der vorgesehenen Nutzung gerecht wird. Durch das in das Gelände rückversetzte Volumen werden die Grenz- und Strassenabstände deutlich eingehalten und die angrenzende Überbauung Kalabinth durch die Überschreitung der Geschossigkeit nicht beeinträchtigt. Der nachhaltige Umgang mit der bestehenden Bausubstanz in der Projektierung und Sondernutzungsplanung mit der Möglichkeit einer später folgenden Bauetappe in analoger (wenn auch kleinerer) Ausführung entspricht einer zeitgenössischen städtebaulichen Entwicklung. Die Erschliessung erfolgt direkt ab Oberwilen und spielt somit die restliche Siedlung vom Verkehr grundsätzlich frei.

Anhand von Schattenstudien wurden die Auswirkungen des zusätzlich möglichen Vollgeschosses auf die Nachbarliegenschaften geprüft (siehe Beilage). Aufgrund der Gebäudestellung und der definierten maximalen Höhenkote unterhalb der möglichen Firsthöhe gemäss Regelbauweise ist die Beeinträchtigung minimal respektive sogar weniger stark. Mittels der Abrückung des Gebäudes von den Nachbarliegenschaften (vergrösserter Strassenabstand) werden zusätzliche Verbesserungen erreicht.

Durch das grössere Volumen des Baukörpers fügt sich die Baute gut in die gebaute Umgebung ein. Insbesondere auf die angrenzende Wohnzone W60, wobei die gebaute Landschaft bereits durch grössere Bauten besticht.

Die gemäss Art. 41 BauG mögliche Mehrausnutzung von 10 % wird beansprucht. Aufgrund der städtebaulich sehr guten Lösung und der grossen Vorarbeit durch Architekt, Bauherrschaft, Baubewilligungskommission und Planungskommission (diverse Sitzungen mit Optimierung des Projekts) in Bezug auf die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erscheinen die Abweichungen insgesamt als gerechtfertigt.

### 7.3.2 Flächensparende Erschliessung

Im Überbauungsplan werden die wichtigsten Erschliessungselemente verbindlich festgelegt. Wenig benutzte Flächen (z. B. Bankette) sind, wenn möglich begrünt auszuführen. So wird die oberirdische Erschliessungsfläche auf das notwendige Mass reduziert. Die Parkierung für die Bewohner ist zwingend unterirdisch anzuordnen. Der Pflichtbedarf für die Autoabstellplätze kann unter Abstimmung mit der Nutzung der Überbauung bei Erstellung von Car-Sharing-Parkplätzen reduziert werden. Bereiche für die oberirdische Parkierung werden verbindlich festgelegt.

### 7.3.3 Architektonische Gestaltung

Mit den Gestaltungsbestimmungen werden Anforderungen an die architektonische Qualität der Neubauten gestellt. Die Fassaden- und Dachgestaltung ist während des Baubewilligungsverfahrens mittels Material- und Farbkonzept verbindlich zu definieren. Grundsätzlich wird eine ästhetische Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung angestrebt. Die Fassadengestaltung ist bei einem Ersatzneubau gestalterisch anzupassen und vornehmlich mit traditionellen Materialien zu gestalten. Bezüglich der Dachgestaltung sind für Hauptbauten nur Flachdächer zulässig. Dachflächen sind extensiv und

ökologisch zu begrünen und als Retentionsflächen zu nutzen. Diesbezüglich wird auf den Ratgeber des Kantons Appenzell Ausserrhoden verwiesen.

#### 7.3.4 Schlussfolgerung

Die aufgeführten Punkte zeigen, dass durch den Überbauungsplan Oberwilen ein Mehrwert gegenüber einer Bebauung in Regelbauweise erzielt werden kann. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die hohe Qualität des erarbeiteten Überbauungskonzepts verbindlich gesichert und auf die Nutzungsabsichten abgestimmt. Unter Berücksichtigung der hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität durch das Bauvorhaben sind die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise vertretbar beziehungsweise zu empfehlen. Die benachbarten Liegenschaften werden durch den Überbauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.

---

## 8 Information und Mitwirkung

Der Überbauungsplan und das zugrundeliegende Überbauungskonzept werden im Anschluss an die kantonale Vorprüfung den Anstössern und der Bevölkerung in geeigneter Weise vorgestellt. Dabei kann das vorhandene Modell natürlich gute Eindrücke vermitteln und vorgestellt werden. Mindestens für die Anstösser ist ein Informationsanlass eingeplant. Im Anschluss wird die Möglichkeit für eine ordentliche Mitwirkung gemäss Raumplanungsgesetz gegeben. Es können Eingaben gemacht werden, welche verarbeitet, beraten und beantwortet werden. So können vor der öffentlichen Auflage allfällige Unstimmigkeiten geklärt werden.

## 9 Kantonale Vorprüfung

### 9.1 Vorprüfung

Der Überbauungsplan Oberwilen wurde am 19.11.2020 dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 11.02.2021 nimmt das Amt für Raum und Wald zum Sondernutzungsplan Oberwilen Stellung.

Auf die Stellungnahme der Vorprüfung wird nach der obigen Beratung entsprechend folgendermassen reagiert:

| Kantonale Vorprüfung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Umsetzung                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Allgemeines</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                   |
| <i>Würdigung</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| Die Abteilung Raumentwicklung würdigt und begrüsst die Vorarbeiten zur Erarbeitung des Überbauungsplans. Insbesondere die Schattenstudie zeigt die Auswirkungen auf die Anstösser diesbezüglich anschaulich auf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                       |
| <i>Planungsbericht</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechtes Rechnung trägt. Der Planungsbericht entspricht grundsätzlich den an ihn gestellten Anforderungen.<br><br>Notwendige Änderungen werden in den Folgekapiteln aufgeführt. | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                       |
| <i>Interessenabwägung</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| Die Interessenabwägung im Planungsbericht wurde nach Art. 3 RPV erstellt. Die betroffenen Interessen wurden ermittelt und bewertet und gegeneinander abgewogen. Die Interessenabwägung wurde umfassend vorgenommen. Die Entscheidungsfindung der Planungsbehörde ist nachvollziehbar. Dennoch bedarf es noch einiger Ergänzungen der Interessenabwägung, welche in der Folge beschrieben sind.                                                                                                                                                             | Positive Würdigung. Die notwendigen Verdeutlichungen gemäss Vorprüfungsbericht wurden, wo notwendig, vorgenommen. |

---

*Redaktionelles*

---

Der Planungsbericht ist redaktionell folgendermassen zu bereinigen:

- a) Die Vorprüfung erfolgt durch die Abteilung Raumentwicklung nicht wie in Kapitel 2 aufgeführt durch das Departement Bau und Volkswirtschaft;
- b) Die Ausschnitte des kommunalen Richtplans sind falsch beschriftet;
- c) Der letzte Satz im Kapitel 5.1.4 ist irreführend. Der Planungsbericht ist integrierender Bestandteil des Überbauungsplans. Hier „in der Zukunft“ eine Vorgabe zu umschreiben ist unpassend.

Allgemein ist bezüglich Aufbau des Planungsberichts zu bemerken, dass derselbe nicht stringent erfolgt ist. Zunächst soll die noch wertfreie Ausgangslage erarbeitet werden, worauf der Projektbeschrieb folgt. Darauf folgend ist eine Beurteilung des Projektvorhabens in Bezug auf die geschilderte Ausgangslage zu erarbeiten. In diesem Rahmen sollte sich zeigen, wo das Projektvorhaben relevante Berührungspunkte mit übergeordneten Zielsetzungen und Vorgaben aufweist. Zum Schluss sollte auf die Beurteilung der tangierten Interessen die abschliessende Abwägung der Interessen mit einer begründeten Entscheidung folgen.

Im vorliegenden Bericht wird der angestrebte Aufbau nicht stringent durchgezogen. Die Beurteilung erfolgt teilweise bereits in der Ausgangslage, obwohl das Projekt noch gar nicht beschrieben wurde. Ebenfalls wird nicht konsequent aufgezeigt, wo das Projektvorhaben relevante Berührungspunkte mit übergeordneten Vorhaben und den beschriebenen thematischen Aspekten aufweist, welche schlussendlich auch in der Interessenabwägung herangezogen und beurteilt werden müssen.

Anpassungsbedarf: Der Planungsbericht ist im Sinne der Erläuterung zu überarbeiten.

---

**2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente**

---

*Agglomerationsprogramm*

---

In Kapitel 3.2 werden das Agglomerationsprogramm und die für die vorliegende Planung massgebenden Einträge aufgeführt. Es fehlt jedoch eine Konklusion oder Einschätzung, ob und inwiefern die im Agglomerationsprogramm geforderten Punkte mit der Planung erfüllt werden.

Anpassungsbedarf: Es hat eine spezifische Auseinandersetzung mit dem Agglomerationsprogramm zu erfolgen. Der Planungsbericht ist entsprechend am passenden Ort (siehe Redaktionelles) zu ergänzen.

---

Der Name der für die Vorprüfung zuständigen Behörde wurde angepasst (Kapitel 2).

Die Beschriftung der Ausschnitte des kommunalen Richtplans wurde angepasst (Kapitel 3.3.2).

Der Satz wird entsprechend angepasst, so dass eine Verwirrung ausgeschlossen werden kann.

Der Aufbau des Planungsberichts respektive dessen Inhalt wurde nicht komplett überarbeitet, sondern nur punktuell, wo gewünscht, angepasst. im Rahmen der umfangreichen Interessenabwägung wird aber auf die wichtigen und relevanten Punkte speziell eingegangen.

Die gemäss der Vorprüfung durch den Kanton geforderten Überarbeitungen würden eine komplette Umstellung des Planungsbericht erfordern. Der Planungsbericht wurde in angemessener Masse entsprechend den obigen Erläuterungen angepasst beziehungsweise überarbeitet.

---

Eine Schlussfolgerung über die Auseinandersetzung des Agglomerationsprogramms wurde in Kapitel 7 Interessenabwägung verarbeitet.

---

---

#### *Kantonale Richtplanung*

---

Der kantonale Richtplan enthält Aussagen zum Gemeindetyp gemäss Raumkonzept. Demnach handelt es sich bei der Gemeinde Speicher um eine grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Im Planungsbericht sind Aussagen dazu zu machen, inwiefern sich die Planung in die Aufgaben einer grösseren Gemeinde mit Zentrumsfunktion integriert.

Anpassungsbedarf: Es hat eine spezifische Auseinandersetzung mit der Definition gemäss Raumkonzept zu erfolgen. Der Planungsbericht ist entsprechend am passenden Ort (siehe Redaktionelles) anzupassen.

Grundsätzlich ist eine Auseinandersetzung mit dem Raumkonzept im kantonalen Richtplan erfolgt. Der Planungsbericht wurde im Kapitel 7 Interessenabwägung zusätzlich ergänzt.

---

#### *Kommunale Richtplanung*

---

Im aktuellen kommunalen Richtplan, dat. vom 28. April 2009, ist das Plangebiet als Entwicklungsgebiet Wohnen höherer Dichte definiert. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Eintrag umgesetzt. Dies sollte im Rahmen der Beurteilung aufgeführt und ausformuliert werden.

Anpassungsbedarf: Es hat eine spezifische Auseinandersetzung mit den Inhalten im kommunalen Richtplan zu erfolgen. Der Planungsbericht ist entsprechend am passenden Ort (siehe Redaktionelles) anzupassen.

Die Auseinandersetzung mit dem kommunalen Richtplan wurde im Kapitel 7 Interessenabwägung ergänzt.

---

### **3. Recht- und Zweckmässigkeit**

---

#### *Überbauungskonzept*

---

Die Planung schliesst neben dem geplanten Neubau auch das bestehende Gebäude Assek. Nr. 1477 mit ein. Der geplante Neubau orientiert sich bezüglich Volumen und Geschossigkeit am benachbarten Gebäude „Zaun 7“. Es sollen auf vier Geschossen je vier Wohnungen für betagte Personen realisiert werden. Die Grundrisskonzeption ermöglicht auch im Innenbereich einen Begegnungs- und Aufenthaltsbereich mit natürlicher Belichtung. Auf den natürlichen Terrainverlauf wird Rücksicht genommen, indem die Baute dem natürlichen Terrainverlauf entsprechend gegenüber dem bestehenden Gebäude der Genossenschaft abgedreht wird. Die ortsbauliche Beurteilung kann ohne Modell jedoch nicht abschliessend wahrgenommen werden.

Mit der Wahl eines begrünten Flachdachs (anstelle eines Satteldachs) fügt sich das Gebäude hinsichtlich Dachform in die umliegende ortsbauliche Struktur ein. Zudem zeigt die den Unterlagen beiliegende Schattenstudie auf, dass sich das Projektvorhaben mit 4 Vollgeschossen und einem teilweise sichtbaren Untergeschoss gegenüber einem Gebäude nach Regelbauweise hinsichtlich Besonnung nicht nachteilig auf die Nachbarliegenschaften auswirkt.

Bezüglich der architektonischen Gestaltung kann sich die Prüfung lediglich auf die Beschreibung im Planungsbericht stützen, was nicht genügt. Die im Planungsbericht umschriebenen Gestaltungselemente können ohne detailliertere und aussagekräftigere Grundlagen nicht hinreichend auf ihre Qualität hin geprüft werden. Für eine umfassende Beurtei-

Die Projekterarbeitung erfolgte aufgrund der grundsätzlichen Planungshoheit bei der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit Grundeigentümer und Architekten anhand von Projektstudien und Modelleinsätzen. Die Beurteilung der Einpassung obliegt dabei grundsätzlich bei der Gemeinde. Zur Ergänzung für die kantonalen Ämter wurde der Planungsbericht mit Modellfotos von schraner partner architektur im Kapitel 7 Interessenabwägung ergänzt.

Das Modell wird natürlich für die Mitwirkung zur Verfügung stehen, damit die Anstösser und die Bevölkerung sich ein entsprechendes Bild machen können.

---

lung des Bauvorhabens sind mindestens nachfolgende Grundlagen vorzuweisen:

- Fassadenpläne mit Qualitätsmerkmalen
- Gestaltungskonzept der Umgebung mit Qualitätsmerkmalen

Art. 41 Abs. 2 BauG verlangt, dass eine Mehrausnutzung und erhöhte Intensität der Nutzung nur möglich ist, wenn in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist. Aus der Projektdokumentation, welche lediglich aus der Situation mit (rudimentärer) Umgebung, Grundrissen und zwei Querschnitten bestehen, können die Qualitätsmerkmale gegenüber einem Vorhaben nach Regelbauweise nicht beurteilt werden. Für eine Beurteilung der architektonischen und gestalterischen Qualität des Neubaus ist es unerlässlich, dass im Planungsbericht entsprechende Nachweise erbracht werden. Ebenfalls sind die grundlegenden Qualitätsmerkmale des Projekts auch in den Sonderbauvorschriften zu definieren.

Anpassungsbedarf: Für eine umfassende Beurteilung der Architektursprache und Gestaltung sind zwingend Fassadenpläne beizulegen, welche konzeptionell hinreichend in den SBV gesichert sind. Ebenfalls ist die Umgebungsplanung in einem grösseren Massstab mit Angaben zu Materialisierungen und Terrainveränderungen und -anpassungen beizubringen, deren Qualitätsanforderungen wiederum in den SBV festzulegen sind. Im Planungsbericht ist der Mehrwert gegenüber einem Vorhaben in der Regelbauweise auszuweisen.

---

#### *Baureglement Art. 18*

Der gesamte Planungssperimeter liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, worin sich sowohl das bereits erstellte Gebäude der Genossenschaft Alterssiedlung Speicher (Assek. Nr. 1477) als auch der geplante Neubau befinden. Art. 18 BauR führt aus, dass in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE auch Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sowie Sekundärnutzungen zulässig sind, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat erlässt für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benützung, entsprechende Vorschriften oder Auflagen.

Gegen die Erstellung von Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist unter Anwendung von Art. 18 BauR grundsätzlich nichts einzuwenden. Bei einer Alterssiedlung mit neuem Wohnraum für Betagte handelt es sich um eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Wohnungen auch nur der angedachten Zielgruppe zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Planung muss aufgezeigt werden, inwiefern sich die Wohnungen von herkömmlichen Wohnungen unterscheiden, welche Charakteristika und Angebote das Bauvorhaben als Alterssiedlung qualifizieren. Es ist aufzuzeigen, welche

---

Fassadenpläne und ein Umgebungsplan wurden von schraner partner architekten nachgeliefert und den Sondernutzungsplanunterlagen beigelegt. Mit der entsprechenden Ergänzung der Sonderbauvorschriften (Art. 2) kann die Qualität auch im Baubewilligungsverfahren gesichert werden.

Art. 9 ff. der Sonderbauvorschriften regeln die Gestaltungsqualitäten für das vorhandene Projekt respektive für die gewünschte Sicherung umfassend.

Siehe oben. Das Projekt wird als „wegleitend“ gesichert, die wichtigen Punkte bezüglich Materialisierung, etc. sind in den Sonderbauvorschriften bereits umgesetzt.

Die architektonische Gestaltung ist in den Sonderbauvorschriften festgelegt.

Es ist auf die Beilagepläne sowie Kapitel 7 – Abweichungen zur RBW – zu verweisen, in welchen die Abweichungen dargestellt und der Mehrwert gegenüber der Regelbauweise klar aufgezeigt wird.

Zudem wird der Planungsbericht mit den notwendigen Plandarstellungen gemäss Art. 41 Abs. 3 BauG ergänzt.

---

Eine Regelung der Kriterien einer Mieterschaft in einem öffentlich-rechtlichen Überbauungsplan mit einer Planbeständigkeit von 10 - 15 Jahren erachtet die Gemeinde als Planungsbehörde klar als nicht praktikabel und schwerfällig, falls sich Rahmenbedingungen bezüglich Mieter ändern sollten (z.B. Leerstandsregelungen). Der öffentliche Auftrag des Wohnangebots ist einerseits durch die Wohnbaugenossenschaft geregelt, andererseits werden vertragliche Bestimmungen im Rahmen des Baurechts zwischen Gemeinde und Wohnbaugenossenschaft geregelt.

---

Kriterien eine potenzielle Mieterschaft mitbringen muss und diese sind in den SBV zu sichern. Es genügt nicht, den Zweck des Überbauungsplans mit u.a. der Schaffung von Wohnraum für altersgerechtes Wohnen und der Erstellung hindernisfreier Bauten (Art. 3 SBV) zu umschreiben.

Weiter ist in Art. 18 BauR geregelt, dass die Bauweise auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen ist und im Einzelfall durch die Baubewilligungskommission festgelegt wird. Die Baubewilligungskommission hat festgelegt, dass sich die Bauten im Planungssperimeter an der angrenzenden Zone W60 zu orientieren haben. Die Überlegungen dazu werden in der Planung nicht aufgezeigt.

Anpassungsbedarf: Der Planungsbericht ist hinsichtlich der Anforderungen an die Mieterschaft zu ergänzen und in den SBV zu sichern. Weiter ist aufzuzeigen, inwiefern sich die Wohnungen für betagte Personen eignen resp. was den Unterschied zu herkömmlichen Wohnungen ausmacht. Zudem sind im Planungsbericht die Überlegungen der Gemeinde aufzuzeigen, welche Gründe zur Orientierung an der Zone W60 führen.

---

#### *Abweichungen gegenüber der Regelbauweise*

---

Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG kann mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10% abgewichen werden. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind, die Grösse des Grundstücks die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan sind folgende Abweichungen vorgesehen:

(Tabelle siehe Kapitel 7 Interessenabwägung)

Der Überbauungsplan Oberwilen beinhaltet ein Baufeld A sowie den Baubereich B wobei:

- im Baufeld A ein Neubau mit 16 Alterswohnungen;
- im Baubereich B ein Ersatzneubau mit Alterswohnungen erstellt werden sollen.

Die Baubereiche sind eng gefasst, so dass das Richtprojekt von „schranner partner architektur“ nur geringfügige Abweichungen bezüglich Situierung erfahren kann. Die Lage der Bauten, die Geschossigkeit, die Bruttogeschossflächen sowie die Dachform und Gebäudehöhen sind in den SBV definiert. Insgesamt sind die Vorschriften für die Baubereiche genügend eng definiert.

Die **Gebäudehöhe** wird in den SBV in m.ü.M angegeben. Dies ist grundsätzlich möglich, bedarf allerdings bestätigter

---

Eine Ergänzung in Bezug zur Abstimmung auf die angrenzende Zone W60 wurde im Planungsbericht (Kapitel 7.2.1) gemacht.

---

Geometerhöhen im SNP, damit die angegebenen Höhen überprüft werden können. Mit dem in den Beilageplänen angegebenen Niveaupunkt konnte dies für den geplanten Neubau im Rahmen der Vorprüfung erfolgen. Für die Auflage des SNP sind die bestätigten Geometerhöhen für das Baufeld A und den Baubereich B im Überbauungsplan zu bezeichnen.

Gemäss Planungsbericht werden die **Grenzabstände** mit dem vorliegenden Überbauungsplan eingehalten. Gleichzeitig ist aufgeführt, dass weder Grenz- noch Gebäudeabstände oder der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung gelangen. Diese Angaben sind widersprüchlich und sind zu prüfen.

Vergleichsmassstab für die wesentliche **Qualitätssteigerung** sind Projekte, die die Gestaltungsanforderungen gemäss Regelbauweise erfüllen. Bereits die Regelbauweise gemäss kommunalem Baureglement verlangt für Bauten die das Landschaftsbild besonders prägen mindestens eine Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die erhöhten Gestaltungsbestimmungen sind im Überbauungsplan und den SBV zu sichern. Die Gemeinde hat im Planungsbericht nachzuweisen, dass durch den Überbauungsplan eine wesentliche Qualitätssteigerung erreicht und gesichert wird. Ob das Richtprojekt eine hohe Qualität aufweist, kann mit den vorliegenden Unterlagen nicht abschliessend beurteilt werden. Zudem fehlt der systematische Vergleich der Bestimmungen des Überbauungsplans im Vergleich zur Regelbauweise gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG. Dies kann beispielsweise durch eine Skizze einer möglichen Bebauung nach Regelbauweise mit entsprechenden Begründungen oder mit einer tabellarischen Gegenüberstellung erfolgen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie sich die **anrechenbare Landfläche** zusammensetzt. Im Planungsbericht ist dies aufzuzeigen. Für eine Genehmigung einer maximal definierten Bruttogeschossfläche ist die Berechnung nachvollziehbar darzulegen.

Anpassungsbedarf: Die Gebäudehöhenangabe in m.ü.M. ist möglich, die bestätigten Geometerhöhen sind jedoch im Überbauungsplan darzustellen. Die Aussagen bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände sind zu prüfen. Der qualitative Mehrwert der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise, Mehrausnützung und ein zusätzliches Vollgeschoss, sind gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. c BauG systematisch nachzuweisen. Es ist darzulegen, wie sich die anrechenbare Landfläche zusammensetzt.

---

#### *Sonderbauvorschriften*

---

Art. 8: Es sind Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt in allen Bereichen zu prüfen. Dieser Satz ist verbindlich und nicht weiter kontrollierbar. Im Sinne der nachhaltigen Entwicklung und des Leitgedankens Energiestadt wird empfohlen, dass die Bauten gemäss dem Miner-Standard oder gleichwertig zu erstellen sind. Es wird begrüsst, dass das Plangebiet an das lokale Fernwärmenetz

---

---

Der Niveaupunkt des definierten Baufeldes wurde im Sondernutzungsplan ergänzt. Für den offen gehaltenen Baubereich ist die Angabe eines Niveaupunktes nicht zielführend. Die Abweichungen, respektive Auswirkungen, können mittels dargestelltem Höhenmodell (vom Geometer) und definierten Höhenkoten von allen Beteiligten und Anstössern klar beurteilt werden.

Die Baufelder ersetzen Grenz- bzw. Gebäudeabstände. Die Formulierung wird beibehalten, da sie einzig richtig und unmissverständlich (in einem späteren Baugesuchsverfahren) ist.

Die Qualitätssteigerung wurde in Kapitel 7 dokumentiert und auch mit Modellfotos erläutert.

Durch die enge fachliche Begleitung der breit aufgestellten Planungskommission wurde das Projekt zudem fortlaufend optimiert.

Ein Vergleich zur Regelbauweise wird in den Beilagepläne und Kapitel 7.1 Abweichungen von der Regelbauweise aufgezeigt. Der Planungsbericht wird allenfalls bis zur Auflage mit der Darstellung gemäss Art. 41 Abs. 3 BauG ergänzt.

Wurde im Planungsbericht im Kapitel 7 Interessenabwägung ergänzt.

Siehe obige Erläuterung. Die Definition der bestätigten Geometerhöhe gibt es im Ausserrhoder Baugesetz nicht. Der für die Berechnung der Abweichung definierte Niveaupunkt wurde für das Baufeld A nachgeführt.

---

angeschlossen werden soll. Hingegen ist die Definition "energetisch gleichwertige Lösungen" im letzten Satz unklar und könnte beispielsweise - je nach Auslegung - auch durch Systeme betrieben werden, die durch fossile Energien gespeisen werden. Hierzu wird folgende Anpassung empfohlen:

*„Als energetisch gleichwertige Lösungen werden auch quartierinterne, autonome Systeme bewilligt, welche vollständig erneuerbar betrieben werden (Wärmepumpenheizung oder Holzfeuerung).“*

Empfehlung: Die Anpassung von Art. 8 SBV wird empfohlen.

Art. 8 wurde entsprechend angepasst.

#### *Erschliessung*

Bezüglich MIV-Erschliessung gibt es keine Einwände. Eine unterirdische Parkierung wird ausdrücklich begrüsst und ist zwingend. Gemäss Art. 19 SBV sind die Fusswegverbindungen „öffentlich“ zugänglich zu erstellen. Gemäss Überbauungsplan werden Richtungspunkte „Fussweg privat“ festgelegt. Diese Unstimmigkeit ist auszuräumen. Die Fusswege gemäss Überbauungsplan sind öffentlich zugänglich zu halten. Die Vorgaben dazu ergeben sich aus dem Richtplan Fusswegnetz vom 7. Mai 1996.

Anpassungsbedarf: Die Fusswege sind öffentlich zugänglich zu erstellen.

Der Plan wurde entsprechend angepasst.

#### *Oberflächenabfluss*

Im Planungsbericht wird auch der Oberflächenabfluss mit dem Hinweis, dass es aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage an zuständiger Stelle dafür fehlt, dargestellt. Nachdem der Oberflächenabfluss aber offenbar bei der Planung berücksichtigt wurde, muss in der Interessenabwägung auch abgehandelt werden, inwiefern dieser relevant ist.

Anpassungsbedarf: Der Planungsbericht (Interessenabwägung) ist mit dem Umgang mit dem Oberflächenabfluss zu ergänzen.

Die Interessenabwägung wurde im Kapitel 7.2.1 im Planungsbericht entsprechend angepasst.

### **C. Verfahren**

Gemäss Kapitel 10 des Planungsberichts wird für den Überbauungsplan Oberwilen das ordentliche Verfahren nach Art. 45 ff. BauG angewandt. Dies ist nicht zu beanstanden.

Unter Art. 41 Abs. 3 BauG ist vorgegeben, dass, wenn mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe oder bei der Intensität der Nutzung von der in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften abgewichen wird, in der öffentlichen Auflage ausdrücklich darauf hinzuweisen ist. Die Abweichungen sind in geeigneter Weise mit Plänen oder Modellen darzustellen. Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung anordnen. Die notwendigen Angaben fehlen und sind zu ergänzen.

Die gesetzlich geforderte Mitwirkung wird in Kapitel 8 beschrieben. Gegen das beschriebene Vorgehen gibt es keine

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Abweichungen werden im Planungsbericht ergänzt.

Die Visierung wird zu gegebenem Zeitpunkt durch den Gemeinderat entschieden. Dabei ist die Möglichkeit der Visierung zu berücksichtigen.

---

Einwände.

Anpassungsbedarf: Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind in geeigneter Weise darzustellen und in der öffentlichen Auflage ist ausdrücklich darauf hinzuweisen.

---

Siehe oben. Im Rahmen des Inserats zur Auflage wird Art. 41 Abs. 3 BauG berücksichtigt.

---

#### **D. Zusammenfassung**

---

Die vorliegende Planung kann im Grundsatz unterstützt werden. Die gemäss BauG Art. 41 notwendigen qualitativen Nachweise im Planungsbericht und deren Sicherung im Überbauungsplan mittels SBV fehlen jedoch mehrheitlich. Auf eine zweite Vorprüfung mit Mitberichtsverfahren kann verzichtet werden, wenn die notwendigen Anpassungen gemäss obigen Ausführungen umgesetzt werden. Die bereinigten Unterlagen sind jedoch der Abteilung Raumentwicklung vor der Einreichung zur Genehmigung nochmals zur Durchsicht einzureichen.

---



---

Wird zur Kenntnis genommen.

---

### **9.2 Kontrolllesung**

Die bereinigten Unterlagen wurden dem ARE am 05.05.2021 zu einer kurzen Durchsicht zugestellt. Mit der positiven Rückmeldung vom 20.05.2021 und minimalen Anpassungen kann die Öffentlichkeitsarbeit gestartet werden.

---

## **10 Rechtsverfahren**

Für den Überbauungsplan Oberwilen wird das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchgeführt. Nach der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsprozess findet eine öffentliche Planaufgabe (30 Tage) statt. Dabei ist Art. 41 Abs. 3 zu berücksichtigen. Anschliessend wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

---

## **11 Genehmigung**

Der Überbauungsplan Oberwilen tritt mit Inkrafttreten des Genehmigungsentscheids des Departements Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.

Inkrafttreten Genehmigungsentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft: