



Projekt Nr. 028.1.046.02

11. Februar 2021

Überbauungsplan Unterdorf

Planungsbericht

Beilagen

- Projektdokumentation (Überbauungskonzept inklusive Erläuterungen), ARGE sutertraxler hänijoho Architekten, Zürich, dat. 11.10.2018
- Richtprojekt Umgebung, Atelier TP, Rapperswil, dat. 15.10.2018
- Beurteilung der Strassenlärmimmissionen Projektentwicklung Unterdorf, ERR, dat. 03.04.2020
- Beurteilung der Strassenlärmimmissionen Gewerbebau Wies, Parz. Nr. 1161, ERR, dat. 03.04.2020
- Ortung und Überwachung Quellen im Gebiet Stoos, Speicher Parz. Nr. 51, Geosfer AG, dat. 25.11.2014
- Vereinbarung Teilzonenplan Unterdorf / Wasserrecht, dat. 07.02.2014
- Praktischer Ratgeber: Natur im Siedlungsraum, AR, Jahr 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

Inhaltsverzeichnis

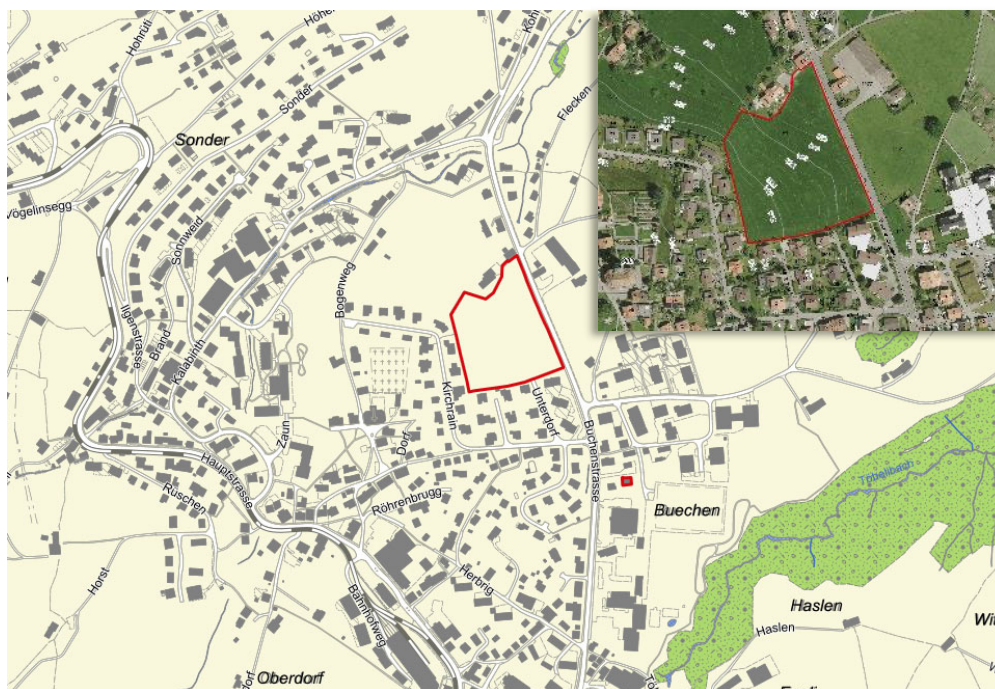
1	Ausgangslage	5
1.1	Situation	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Teilrevision Baugesetz	6
2	Planungsverfahren	7
3	Randbedingungen	7
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	7
3.2	Agglomerationsprogramm – St. Gallen-Bodensee	8
3.3	Richtplanung	8
3.3.1	Kantonale Richtplanung	8
3.3.2	Kommunale Richtplanung	8
3.4	Kommunale Nutzungsplanung	10
4	Wichtige thematische Aspekte	10
5	Überbauungskonzept	13
5.1	Ideenwettbewerb	13
5.2	Projektüberarbeitung	14
5.2.1	Städtebauliche Setzung	14
5.2.2	Umgebung	15
5.2.3	Erschliessung	16
5.2.4	Grundrisstypologie und Wohnungsspiegel	17
5.2.5	Ausdruck und Konstruktion	18
6	Überbauungsplan	19
6.1	Perimeter	20
6.2	Baufelder und Gestaltung	20
6.3	Aussenraum	22
6.4	Erschliessung	23
7	Interessenabwägung	26
7.1	Übergeordnete Vorgaben	26
7.2	Verkehrsplanerische Aspekte	26

7.3	Konzept der Ortsplanung	26
7.4	Innenentwicklung	26
7.5	Preisgünstiger Wohnraum	26
7.6	Abweichungen von der Regelbauweise	27
7.6.1	Masse	27
7.6.2	Ausnützung	28
7.6.3	Gesetzliche Grundlage	30
7.6.4	Qualitätssteigerung	30
7.7	Schlussfolgerung	32
8	Information und Mitwirkung	32
8.1	Ideenwettbewerb bis Gestaltungsplan Unterdorf	32
8.2	Überbauungsplan Unterdorf	33
9	Kantonale Vorprüfung	34
9.1	Erste Vorprüfung	34
9.2	Zweite Vorprüfung	38
9.3	Dritte Vorprüfung	38
10	Rechtsverfahren	39
11	Genehmigung	40
12	Anhang	40

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Die gemeindeeigenen Liegenschaften Parzellen Nr. 51 und 1764 bilden das grösste und wohl wichtigste Bauentwicklungsgebiet der Gemeinde Speicher. Das Areal liegt an einem gegen Osten abfallenden Hang in unmittelbarer Nähe des Dorfkentrums. Einrichtungen wie das Primarschulhaus Buchen, das Oberstufenschulhaus Zentral, das Hallenbad, der Bahnhof oder die reformierte Kirche sind in Fussdistanz erreichbar.



Ausschnitt Geoportal
Orthofoto
Zugriff: 15.05.2017

Nachdem das Areal lange Zeit nicht erhältlich gewesen war, konnte die Gemeinde das Land käuflich erwerben. Mit dem Teilzonenplan Unterdorf (genehmigt Anfang März 2014) wurde der obere Hangbereich der Wohnzone W45 zugewiesen, der untere Hangbereich entlang der Buchenstrasse der Wohn- und Gewerbezone WG60.

1.2 Anlass der Planung

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind mit der durchgeführten Umzonung (Teilzonenplan Unterdorf) für eine Überbauung geschaffen. Allerdings verlangt die Lage am Osthang des Kirchhügels und in der Umgebung von gewachsenen Strukturen eine besonders sorgfältige

Konzeption von Bebauung und Erschliessung. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, für das Areal Unterdorf einen Ideenwettbewerb durchzuführen.

Erklärtes Ziel des Gemeinderats ist es, das Planungsgebiet der Spekulation zu entziehen und Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment anbieten zu können. Wichtigste Zielgruppe sind Familien; jedoch soll auch für Kleinhaushalte Wohnraum geschaffen werden.

Ziel des Ideenwettbewerbs war die Entwicklung einer qualitativ überzeugenden ortsbaulichen Idee zur Überbauung des Areals Unterdorf. Dabei soll eine verdichtete Überbauung vorgeschlagen werden, die den dörflichen Charakter der Gemeinde in zeitgerechter Form und hoher Qualität weiterentwickelt. Das Planungsgebiet soll zu einem neuen, sorgfältig ins Dorf eingefügten Siedlungsbaustein werden und Speicher als Wohnort mit hoher Lebensqualität stärken.

Nach Abschluss des Varianzverfahrens (Schlussbericht, dat. 22.05.2015) wird das Wettbewerbsresultat mit einem Sondernutzungsplan planungsrechtlich umgesetzt. Dadurch stellt die Gemeinde sicher, dass die für diesen Ort geforderte Qualität umgesetzt wird.

Mit dem durchgeführten Ideenwettbewerb lag ein Überbauungsvorschlag vor, welcher in der Weiterbearbeitung überprüft wurde. Der Überbauungsvorschlag wurde durch eine Arbeitsgruppe zusammen mit den siegreichen Architekten sutertraxler und hänijoho Architekten, Zürich und Beizug des Ingenieurbüros Nänny+Partner AG, Speicher auf Stufe Vorprojekt weiterbearbeitet. Darauf aufbauend wird der Sondernutzungsplan erarbeitet und die Überbauung planungsrechtlich verbindlich gesichert (Beschluss Planungskommission 27.09.2016 / Gemeinderat 27.10.2016). Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung geschaffen.

1.3 Teilrevision Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden trat am 01. 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.¹ 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.

¹ Anforderungen Planungsinstrumente Gemeindeplanungen, Amt für Raum und Wald, dat. 08.03.2019

2 Planungsverfahren

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

- *Erlass Überbauungsplan:* Im quartierplanpflichtigen Gebiet soll 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 Departement Bau und Volkswirtschaft
- Information der Bevölkerung und der Anwohner / Mitwirkung
- Erlass durch den Gemeinderat
- Öffentliche Auflage
- Evtl. Einspracheverfahren
- Fakultatives Referendum
- Festlegung Gewässerraum durch Regierungsrat
- Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft

Seit der Überarbeitung des Überbauungskonzepts konnte das Ziel des Gemeinderates, die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft als Trägerin der Überbauung, erreicht werden. Mit der Gründungsversammlung vom 28. März 2018 wurde dieser wichtige Schritt Tatsache. Dieser notwendigen Findungs- und Gründungszeit ist auch der zwischenzeitliche kurze Planungsstopp geschuldet. Für die Gemeinde war es essenziell, dass die neue Trägerschaft den vorliegenden Überbauungsplan prüfen und die Umsetzbarkeit der Überbauung auch kosten-technisch untersuchen konnte. Die Überprüfung der Realisierbarkeit hatte dank der günstigen Ausgangslage ein positives Ergebnis, sodass das ortsbauliche hervorragende Projekt aus dem Wettbewerb weiterverfolgt werden kann. Die planungsrechtliche Umsetzung kann entsprechend weiter vorangetrieben werden.

3 Randbedingungen

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Nach Art. 1 RPG² sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine häusliche 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 ge-

² Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) SR 700

schont 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 eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung einfordern, wenn im Rahmen von Sondernutzungsplanungen eine Mehrausnutzung 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 Planungsgebiet 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.

3.3.2 Kommunale Richtplanung

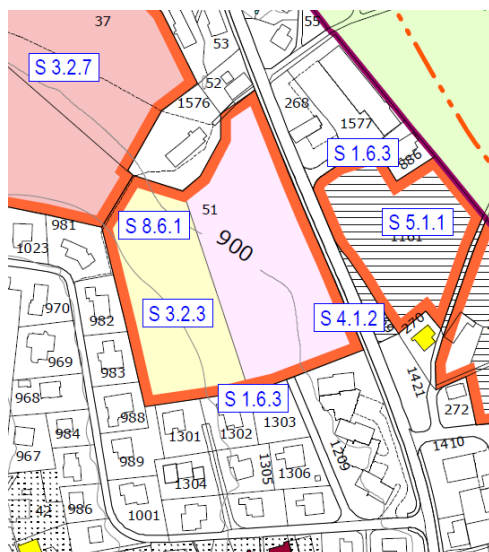
Gemäss kommunaler Richtplanung Siedlung und Landschaft S 3.2.3 (genehmigt: 28.04.2009) gilt das Gebiet Unterdorf als ein mittelfristiges Bauentwicklungsgebiet für Wohnen von niedriger bis mittlerer Dichte. Bei veränderten Rahmenbedingungen (Erhältlichkeit) ist eine kurzfristige Realisierung möglich.

Entlang der stärker befahrenen Kantonsstrasse werden die Lärmimmissionsgrenzwerte für reine Wohnzonen erreicht oder überschritten. Der Grundstücksteil gegen die Buchenstrasse wurde auch daher einer gemischten Nutzung zugewiesen. Im Rahmen eines Einzonungsverfahrens oder eines Sondernutzungsplanverfahrens ist gemäss S 4.1.2 der Nachweis für die Einhaltung des Lärmimmissionsgrenzwertes zu erbringen (siehe Beilage: Beurteilung der Strassenlärmimmissionen Projektentwicklung Unterdorf, dat. 03.04.2020).

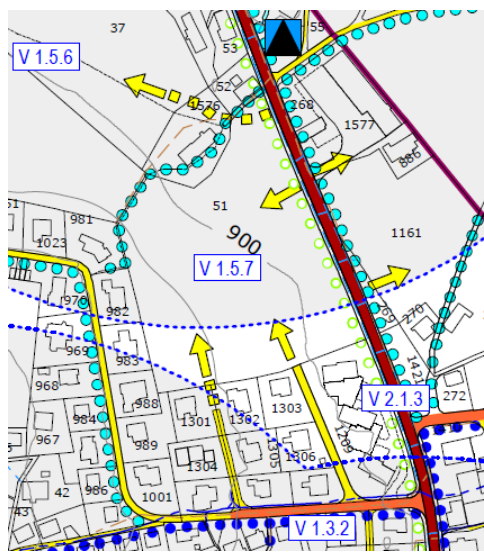
Für den Schlittelsport ist gemäss S 8.6.1 bei einer baulichen Nutzung des Gebietes Unterdorf eine angemessene Fläche auszuscheiden. Bei Erstellung eines Sondernutzungsplanes kann dies mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Freifläche erfolgen. Die im Rahmen des Teilzonenplanverfahrens vertraglich gesicherte Fläche von 2'500 m² muss in den Bebauungskonzepten berücksichtigt werden.

Gemäss kommunaler Richtplanung Verkehr und Infrastruktur V 1.5.7 (genehmigt: 28.04.2009) ist die Erschliessung im Rahmen einer generellen Erschliessungs- und Bebauungsstudie zu erarbeiten um eine allfällige Aufteilung des Gebietes auf die verschiedenen Erschliessungsmöglichkeiten festlegen zu können. Aufgrund der Verhandlungen im Rahmen des Teilzonenplans wird die gesamte Erschliessung des Plangebiets ab der Buchenstrasse erfolgen müssen. Dies wurde im Rahmen des Ideenwettbewerbs als Randbedingung festgelegt und wird mittels Überbauungsplan planungsrechtlich umgesetzt.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist der rechtskräftige Fussweg am nördlichen Plangebietsrand von der Buchenstrasse in Richtung Kirche. Das Plangebiet befindet sich grösstenteils innerhalb des Einzugsbereichs (300 m Radius) der nächstgelegenen Haltestelle. Gemäss V 2.1.3 ist im Bereich des Anschlusses Wiesstrasse eine zusätzliche Haltestelle zu prüfen. Die Gemeinde sieht eine Bushaltestelle ohne Busbucht beziehungsweise mit Halt auf der Strasse. Gespräche dazu sind im Gange.



Ausschnitt kommunaler Richtplan S + L



Ausschnitt kommunaler Richtplan V + I

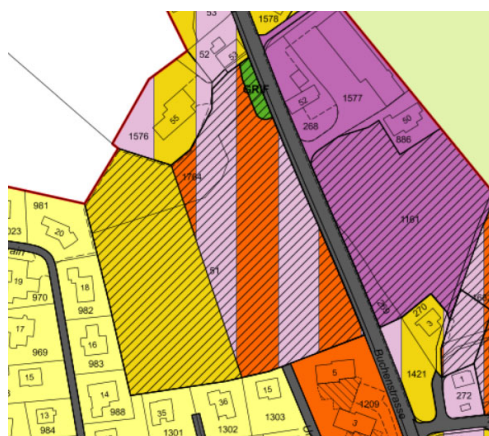
Ausschnitt kommunaler
Richtplan
Genehmigt: 28.04.2009

3.4 Kommunale Nutzungsplanung

Nutzung: Mittels genehmigtem Teilzonenplan Unterdorf, Parz. Nr. 51 (Genehmigung: dat. 04.03.2014), wurde das Plangebiet in zwei verschiedene Nutzungszonen unterteilt. Der durch die Buchenstrasse und das angrenzende Gewerbe lärmvorbelastete Gebietsteil entlang der Buchenstrasse wurde in die Wohn- und Gewerbezone WG60 und der hinterliegende, an die Wohnzone anschliessende Gebietsteil in die Wohnzone W45 eingezont. Zusätzlich wurde das Einzonungsgebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Entlang des Mülibachs wurde im Bereich des Gewässerraums eine Grünzone innerhalb Bauzone mit Zweckbestimmung Freihaltung GRiF ausgeschieden.

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

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



serraum innerhalb Bauzone» zu erfolgen, welche durch den Regierungsrat genehmigt wird (übergeordnetes Recht). Dieser neue Gewässerraum wird im Überbauungsplan berücksichtigt.

Eine allfällige Bachoffenlegung ist in Absprache mit der Abteilung Wasserbau anzugehen. Es ist ein Projekt gemäss Wasserbaugesetz auszuarbeiten, dies kann im Rahmen des Bauprojektes erfolgen. Die Umgebung und Aufenthaltsqualität kann dabei berücksichtigt werden.

Erschliessung: Das Planungsgebiet wird über die Kantonsstrasse Buchenstrasse erschlossen. Im Rahmen der Teilzonenplanung Unterdorf wurde in den Einspracheverhandlungen festgelegt, dass keine Erschliessung über die Zufahrtsstrassen Unterdorf erfolgt (siehe auch Kapitel 3.3.2).

In Fussdistanz (200 m beziehungsweise 300 m) zum Planungsgebiet befinden sich zwei Bushaltestellen (Speicher Stoss / Buchen) mit Verbindungen nach Speicherschwendi und Teufen. Nach der Berechnungsmethodik des ARE³ liegt das Planungsgebiet in der ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung / Stand 14.12.2014) unmittelbar angrenzend an die ÖV-Güteklasse C. 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.

Durch das Planungsgebiet verlaufen heute Werkleitungen (Fernwärme und Kommunikation). Im Vorfeld haben bereits Grobabklärungen bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke stattgefunden.

Lärm: Gemäss Beurteilung der Lärmimmissionen⁴ (dat. 03.04.2020 / Kontrolle Amt für Umwelt: 07.03.2016) zeigte die Lärmberechnung mit dem Wettbewerbsergebnis auf, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III am Tag wie auch in der Nacht – mit Berücksichtigung der möglichen Reflexion einer gegenüberliegenden Überbauung – weitgehend eingehalten werden können. Zwei der berechneten Immissionspunkte erreichen bei Berücksichtigung der künftigen möglichen Reflexionen jedoch kritische Werte. Entsprechend wird die Überbauung bis zur Einhaltung der Planungswerte (inklusive Berücksichtigung der Reflexion) vom Strassenrand zurückversetzt. Der minimale Strassenabstand von 15.0 m wird im Rahmen des Überbauungsplans mit den festgelegten Baufeldern sichergestellt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbeneubau auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Parz. Nr. 1161) wurden die Lärmimmissionen neu beurteilt⁴ (dat. 03.04.2020). Der Planungswert wird beim nördlichsten Gebäude der geplanten Überbauung Unterdorf knapp überschritten. Die Reflexionen durch den geplanten Gewerbeneubau können zu einer zusätzlichen Überschreitung des Planungswertes am Tag führen. In der Folge sind für den geplanten Gewerbeneubau Lärmschutzmassnahmen am Gebäude (bspw. schallabsorbierende Materialien an der strassenseitigen Fassade) zu realisieren. Diese Massnahmen sollen im Rahmen des Sondernutzungsplanes Wies festgelegt werden.

³ Bundesamt für Raumentwicklung

⁴ Siehe Beilage

Altlasten: Im zu bearbeitenden Planungsgebiet 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.

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

Baulicher Zivilschutz: Für das Planungsgebiet sind keine Schutzplätze erforderlich, da der Deckungsgrad für das Gebiet erreicht wird.⁵

Grundbuch: Es bestehen teilweise Quellrechte von unterliegenden Liegenschaften. Die bestehenden und identifizierten Quellen werden bereits seit längerer Zeit überwacht.⁶ Allfällige Ersatzmassnahmen sind diesbezüglich privatrechtlich zu regeln. Die Gespräche dazu wurden und werden laufend geführt.

Allfällige weitere Dienstbarkeiten werden durch die Grundeigentümerschaft abgeklärt.

⁵ Abklärung im Rahmen der Projektüberarbeitung mit dem baulichen Zivilschutz: 15.12.2015

⁶ Siehe Beilage: Ortung und Überwachung Quellen im Gebiet Stoos, Speicher Parz. Nr. 51, Geosfer AG, dat. 25.11.2014

5 Überbauungskonzept

5.1 Ideenwettbewerb⁷



Resultat Ideenwettbewerb
ARGE sutertraxler hänijoho
Architekten

Mit der architektonischen Gestaltung soll die Identität des neuen Quartiers gestärkt und dieses in den Ortskern integriert werden. Entwickeln soll sich die Gestaltung aus den regional typischen gereihten Holzhäusern: mit ihrer Fassadengliederung, der Reihung der Fenster in Bändern und der Fügung der Materialien.

Erfinderisch und qualitativ hochwertig ist die aus der typischen Kammerung des Appenzeller Kreuzgrundrisses entwickelte Wohntypologie, die im Hinblick auf die Zielgruppen Familien und Kleinhaushalte sehr schöne und in der Grösse angemessene Wohnungen anbietet.

Der Zugang zur Sammelgarage erfolgt effizient und direkt ab der Buchenstrasse unter das nördlichste Volumen. Die Gesamtanlage bleibt autofrei. Die Notzufahrt sowie der Umzugstransport erfolgen über den siedlungsumgrenzenden Zugangsweg. Die Garage ist von allen Treppenhäusern und den Reiheneinfamilienhäusern direkt zugänglich.

Die Grundidee lässt Anpassungen zu. Das gesamte Wohnungsangebot ermöglicht gemischte Wohnformen. Dank der Grossvolumen und der effizient angeordneten Garage kann ökologischer und preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Eine gute Etappierbarkeit ist gegeben.

⁷ Auszug Schlussbericht zum Wettbewerbsverfahren, dat. 22.05.2015

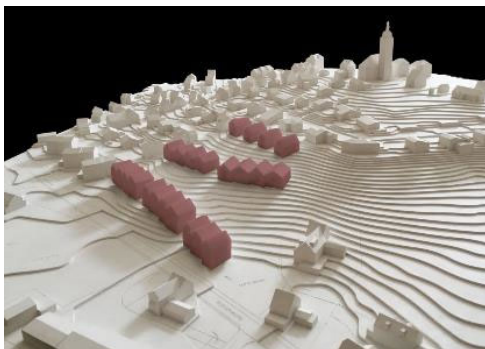
Auf der Stufe des Ideenwettbewerbs ist das vorgestellte Konzept insgesamt sehr befriedigend. Die starke Grundidee, die konkret für diesen Ort und die Gemeinde Speicher erarbeitet ist, erlaubt Weiterentwicklungen und Konkretisierungen ohne Einbussen hinsichtlich der städtebaulichen Qualität.

Zudem würdigte das «Hochparterre Wettbewerbe 4/2015» das Siegerprojekt als Reaktion auf die gewünschte dichte Bauweise im Appenzellerland. Durch die geschickt versetzten Gebäude wird Bezug zum lokalen Massstab genommen. Der starke Bezug zur bestehenden Topografie wird ebenso positiv gewürdigt, wie auch die grossen freigespielten Freiflächen.

5.2 Projektüberarbeitung⁸

5.2.1 Städtebauliche Setzung

Die Idee für die Überbauung des Areals Unterdorf entspringt dem angrenzenden Quartier im Süden und den anstossenden Freiflächen nördlich der Parzelle, sowie dem natürlichen Gefälle des Hanges gegen Osten. Die neue Siedlung entwickelt sich linear, entlang dem gewachsenen Terrain, den Hang hinauf und folgt streng den bestehenden Höhenlinien. Die Verknüpfung und Staffelung der einzelnen Haussegmente ermöglicht, trotz grossen Bauvolumen, eine dem Ort angepasste Massstäblichkeit. Entlang der aufgereihten Häuser wird die Haupterschliessung für den Langsamverkehr serpentinenförmig den Hang hochgezogen und bewerkstelligt so die gesamte Erschliessung des Grundstückes, sowie die Anbindung an das Dorf. Zur Nordwest-Seite öffnet sich die Bebauung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Die für das Appenzellerland typischen Weiden und Wiesen bleiben so zu einem grossen Teil unangetastet und rücken weit in die Parzelle hinein und bis an die neuen Häuser heran. Von dieser Geste profitiert die gesamte Siedlung. Die Ost-West ausgerichteten Häuser respektive Wohnungen erhalten dadurch, trotz erhöhter Dichte, immer einen Bezug zu den anrainenden Freiflächen und garantieren eine hohe Wohnqualität.



Modellfotos Überbauungskonzept Unterdorf
ARGE sutertraxler hänijoho
Architekten

Die Wohnüberbauung generiert durch die Diversität an Wohnungsgrössen und Standards eine bereichernde Ergänzung für die ganze Gemeinde. Zudem wird die nordöstliche Hauptzufahrt der Überbauung mit einer halböffentlichen Nutzung ergänzt. Im untersten Haus, am Ende des

⁸ Projektbeschreibung: sutertraxler hänijoho Architekten

Schlittelhangs, entsteht ein Gemeinschaftsraum für das Quartier mit einem angrenzenden, öffentlichen Platz.



5.2.2 Umgebung

Bereits durch die Setzung der Bauvolumen werden auf natürliche Art und Weise sehr differenzierte Aussenraumtypologien geschaffen. Das Umgebungskonzept wird von der offenen Wiesenfläche zwischen den Mehrfamilienhäusern, und der dicht bespielten, und durch Bäume begleiteten Erschliessungsstrasse getragen.

In der offenen Wiesenfläche liegen vereinzelt Plätze und Plattformen, welche über ein feingliedriges Wegenetz miteinander verbunden sind. Dieses Wegenetz knüpft an das umliegende Quartier an. Die Erschliessungsstrasse dient in pragmatischer Weise der Zugänglichkeit zu den Häusern und der Tiefgarage. Durch die sich öffnende und verjüngende Formsprache bildet die Erschliessungsstrasse Plätze, welche den Bewohnern zur Verfügung stehen. Die Doppel-einfamilienhäuser werden ebenfalls über einen schwellenlosen Weg an die Quartierplätze angeschlossen.



**Umgebungsplan Unter-
dorf**
Atelier tp, Landschaftsar-
chitekten

5.2.3 Erschliessung

Insbesondere die gesamte Erschliessung und Tiefgaragenkonzeption wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Nänny+Partner AG, Speicher, sowie in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt, Abteilung Strassenbaupolizei erarbeitet.

Bei der Erschliessung wird als Leitgedanke eine verkehrsarme Siedlung verfolgt; beabsichtigt wird, den aufkommenden Verkehr so rasch als möglich abzufangen und die siedlungsinernen Räume so wenig als möglich zu belasten.

Die Zufahrt zum Areal ab der Buchenstrasse wird für Personen- und Lieferwagen (6.0 m), sowie Lastwagen (9.4 m) gewährleistet. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt ab dem unteren Erschliessungsabschnitt. Ebenfalls werden hier 11 ungedeckte Längsparkfelder für Besucher angeboten. Am Ende des unteren Erschliessungsabschnittes wird eine Wendemöglichkeit für Personenwagen realisiert. Für einen Lieferwagen besteht die Möglichkeit auch den oberen Erschliessungsabschnitt anzufahren und dort zu wenden.

Die innere Erschliessung für den Individualverkehr wird vollumfänglich unterirdisch geführt. Die Garagierung ist jeweils unter den Häusern angeordnet, was eine wohnungsnahe Parkierung ermöglicht. Die zwei Zeilen werden durch eine Rampe miteinander verbunden und für die Erschliessung der Doppelreihenfamilienhäuser sowie dem Haus 9, durch punktuelle Verbindungsgänge ergänzt.



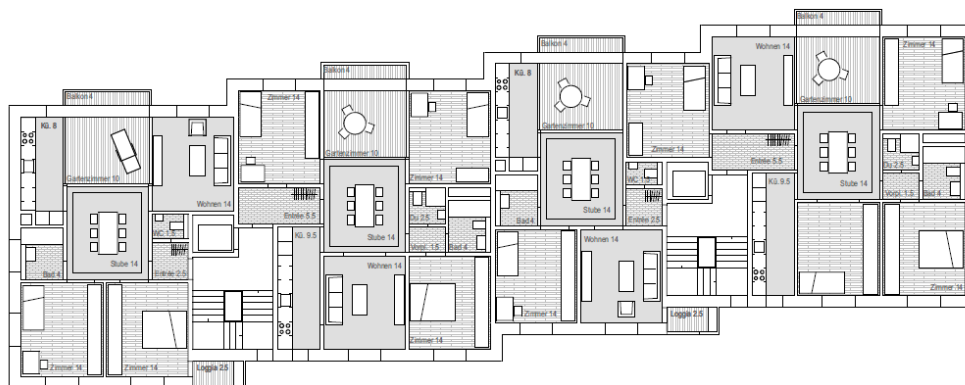
Tiefgarage Überbauungskonzept Unterdorf
ARGE sutertraxler hänijoho
Architekten

5.2.4 Grundrisstypologie und Wohnungsspiegel

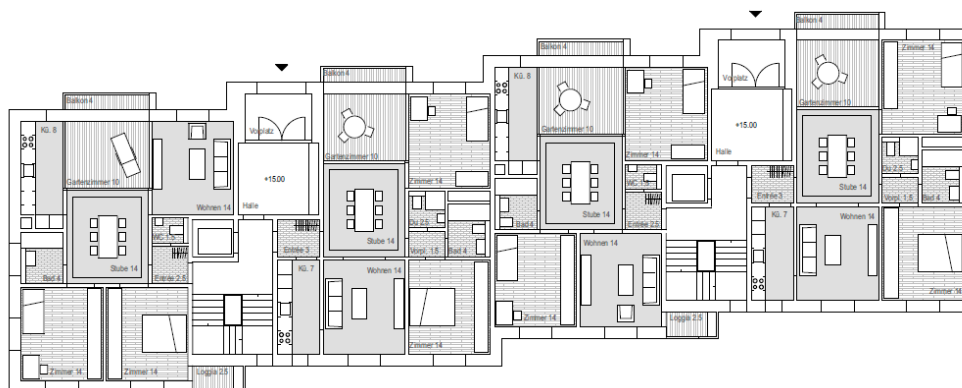
Die Logik der städtebaulichen Setzung setzt sich in den Wohnungen fort. Die Gebäude sind immer als zweiseitig orientierte Einheiten gedacht. Durch diese Orientierung hat jede Wohnung die Weitsicht Richtung Osten wie auch einen Südwestanteil mit privatem Aussenraum.

Die gewählte Grundrissorganisation erinnert an die Kammerung alter Appenzellerhäuser und wurde daraus abgeleitet und weiterentwickelt. Das Herzstück der Wohnungen stellt die zentrale «Stube» dar. Sie dient als Bindeglied und Erschliessung zwischen den unterschiedlichen Wohnbereichen. Erweitert wird der zentrale Raum durch das Gartenzimmer, welches als Innen- oder Aussenraum dienen kann. Die gleich grossen, nutzungsneutralen Räume, entlang der Fassade, bilden zusammen mit der Halle ein flexibles Raumkonglomerat. Dieses ermöglicht, durch die unterschiedlichen Kombinationsmöglichkeiten, individuelle Grundrisse innerhalb der gleichen Fläche.

Die beschriebene Konzeption des Grundrisses ermöglicht, in den immer gleichen Volumen, einen Wohnungsspiegel mit grosser Flexibilität. Es können 2.5- bis 5.5-Zimmer Geschosswohnungen, sowie auch vier Doppel-einfamilienhäuser in der W45 realisiert werden. Die Grösse und Art der Wohnungen funktioniert, je nach Organisation und Ausbaustandard, sowohl für wohnbaufördernden Genossenschaftsbau wie auch für Eigentumswohnungen.



**Grundrisskonzept 1. OG /
DG Haus 1-4 Überbau-
ungskonzept Unterdorf**
ARGE sutertraxler hänijoho
Architekten



**Grundrisskonzept EG
Haus 1-4 Überbauungs-
konzept Unterdorf**
ARGE sutertraxler hänijoho
Architekten

5.2.5 Ausdruck und Konstruktion

Der äussere Ausdruck der Häuser wird durch die ortstypische Dachform und deren Aneinanderreihung geprägt, und durch die Materialisierung weiter gestärkt. Die Giebelrichtung verläuft dabei immer mit dem Hang. Für eine einheitliche Fassadenverwitterung, und um die Volumen klar abzubilden, wird auf Vordächer und Dachaufbauten verzichtet. Die schlichten Dächer werden in Blech ausgebildet, wobei auch die Dachabschlüsse minimal gehalten werden. Sowohl die Fassadenoberfläche, als auch die innere Konstruktion, wird soweit als möglich in Holz ausgeführt. Dies bietet den Vorteil der Vorfabrikation und lokalem Ressourcenverbrauch.

Die klassische Grundform der Zweispänner, ermöglicht durch die einfache Schaltbarkeit von Zimmern eine hohe Flexibilität trotz kompakten Baukörpern, was die Bebauung durch ihre Anpassungsfähigkeit sehr nachhaltig macht. In der Gebäudehülle wird bewusst auf Einschnitte verzichtet, um die Oberfläche zu minimieren. Jedoch kann als Ergänzung zum Gartenzimmer ein kleiner Balkon vorgelagert werden.

Die Fensteröffnungen werden grundsätzlich als Lochfenster mit gleichen Proportionen ausgestaltet. Als Fassadenstrukturierung werden zusätzlich horizontale Bänder aus Blech eingegliedert. Jegliche Interventionen an der Fassade werden dem klaren Volumen untergeordnet, um den Charakter der Siedlung zu stärken.

6 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Unterdorf stützt sich auf das weiterbearbeitete Siegerprojekt «Uccellini» des Ideenwettbewerbs Unterdorf, erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft sutertraxler und hänijoho Architekten. Die Beilagepläne beziehungsweise das Überbauungskonzept gilt hinsichtlich der Bautypologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als verbindlich. Bezüglich der Umgebungsgestaltung (exklusive der Anzahl der Baumpflanzungen) und der Erschliessung gilt das Beilageprojekt Umgebung des Atelier tp Landschaftsarchitekten als verbindlich. Das auf Stufe Vorprojekt weiterentwickelte Überbauungskonzept regelt eine qualitätvolle, verdichtete und in das Dorf eingefügte Überbauung. Der dörfliche Charakter der Gemeinde Speicher wird mit der zeitgemässen Weiterentwicklung berücksichtigt. Wie im Teilzonenplanverfahren vorgegeben wird Wohnraum für alle Altersgruppen, insbesondere im kostengünstigen Preissegment, geschaffen. Die effiziente, oberirdisch verkehrsarme und für das Quartier sowie das Dorf optimale Erschliessung (motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr) der Überbauung wird festgelegt.



Überbauungsplan
Unterdorf
Stand: 11.02.2021

6.1 Perimeter

Der Perimeter des Planungsgebietes umfasst die Parzelle Nr. 51 und den Grossteil der Parzelle Nr. 1764.

6.2 Baufelder und Gestaltung

Baufelder: Der Überbauungsplan Unterdorf sieht eine Unterteilung in drei Hauptfelder und eine weitere Unterteilung in insgesamt neun Baufelder vor, welche unterschiedliche Bestimmungen und Abweichungen zur grundsätzlich geltenden Regelbauweise nach dem rechtskräftigen Baureglement Speicher aufweisen. In den Baufeldern A und B möglich sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser, im Baufeld C Doppel Einfamilienhäuser. Bauten sind grundsätzlich nur in den entsprechenden Baufeldern zulässig. Ausserhalb der Baufelder werden Kleinbauten gemäss den Bestimmungen des Grünbereiches respektive Balkone der Baubereiche A, B und C ermöglicht. Zwischen den Baufeldern C und innerhalb des Baubereichs Anbaute ist die Erstellung von Anbauten zulässig.

Die Hauptwohnfassaden richten sich Richtung Buchenstrasse und hangaufwärts. Aufgrund dieser Ausrichtung können die wohnhygienischen Anforderungen trotz dem verringerten Gebäudeabstand hervorragend eingehalten werden. Die notwendigen brandschutztechnischen Abstände wurden im Rahmen der Projektüberarbeitungen immer wieder durch die Architekten mit der Assekuranz AR abgeklärt.

In den Baufeldern A, B und C kommen die Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung. Gleichzeitig werden die dadurch ermöglichten, stark eingeschränkten Baufelder mit Aussenräumen effizienter genutzt und die Einpassung in das Dorf erzielt.

In allen Baufeldern wurde für die Bauten ein gegenüber dem Beilageprojekt zusätzlicher minimaler Spielraum gegeben.

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 die Baufelder A, B und C festgelegt.

Im östlichen Bereich entlang der Buchenstrasse wird eine deutlich dichtere Überbauung im Vergleich zu den weniger dicht überbauten Baufeldern C ermöglicht. Diese Massenverteilung ermöglicht eine grosse Freihaltefläche und einen – auf die Dichte bezogen – optimalen Übergang zu den angrenzenden Doppel Einfamilienhäusern.

Mit den in den Sonderbauvorschriften festgelegten Geschossigkeit, Gebäude- und Firsthöhen werden die Baufelder respektive die Überbauung in der vertikalen Höhenausdehnung klar eingegrenzt. Die horizontale Ausdehnung wird aufgrund der eng umgrenzten Baufelder eingeschränkt. Zwischen den Baufeldern C1 und C2 sowie den Baufeldern C3 und C4 wird ein Baubereich für Anbauten festgelegt. Innerhalb dieses Baubereichs ist die Erstellung von Anbauten nach Art. 11 der Bauverordnung des Kantons Appenzell Ausserrhoden zulässig.

In den Baufeldern A, B und C dürfen **Balkone** über die Baufelder gebaut werden. Müssten die Balkone innerhalb der Baufelder erstellt werden, wäre es notwendig, die Baufelder für den

notwendigen Planungsspielraum zu vergrössern. Aufgrund der gewünschten engen Ausgestaltung und der entsprechend gestalterischen hohen Sicherheit für die Umsetzung ist dies jedoch nicht erwünscht.

Mehrausnützung: Mit der Festlegung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche je Bau-feld wird für das Planungsgebiet eine Mehrausnützung gewährt. Im Gegenzug werden durch die verbindliche Festlegung der Materialisierung, der minimalen Terrainveränderung, der Lage und Dimension der Bauten sowie den erhöhten Grenzabständen gegenüber den benachbar-ten Grundstücken erhöhte Gestaltungsanforderungen gesichert (vgl. Kapitel 7.6.4).

Energie: Gemäss Abklärung mit der SAK kann das ganze Gebiet Unterdorf an das bestehen-de Fernwärmenetz angeschlossen werden. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Zentrale des Fernwärmenetzes wird der Anschluss verbindlich festgelegt. Entsprechend können die notwendigen energetischen Bestimmungen eingehalten werden (Prüfung im Baugesuchsver-fahren).

Gestaltung: Im Planungsgebiet erfolgt eine einheitliche Gestaltung respektive Erscheinungs-form der Bauten und Anlagen, um eine ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung zu er-möglichen. Die Bauten der Baufeldergruppen A, B und C sind in sich einheitlich zu gestalten. Dementsprechend sind Bauten und Anlagen nach einem einheitlichen Farb- und Materialkon-zept zu erstellen. Für die Fassaden ist Holz zu verwenden. Das talseitig unterste sichtbare Geschoss entlang der Buchenstrasse hat sich hinsichtlich Material, Textur und Farbgebung jeweils von der übrigen Fassade abzuheben. Die Materialisierung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission, entsprechend muss deren ortsbauliche gute Einpassung nach-gewiesen werden. Aufgrund der Formulierung der Sonderbauvorschriften kann die Baubewilli-gungskommission diesbezüglich auch externe Fachgutachten einholen, und die Einpassung ins Ortsbild entsprechend abklären lassen, Bemusterungen verlangen und Auflagen erlassen.

Um den Witterungsschutz der nicht überdeckten, obersten Balkonen zu gewährleisten, wird ein dem Hauptbau untergeordneter Witterungsschutz ermöglicht.

Dachform: Die Bauten der Baufelder A und B sowie C sind ausschliesslich mit Schrägdä-chern unter einer bestimmten Neigung zu erstellen. Damit die Volumen als solche klar er-kennbar bleiben, soll die Dacheindeckung mittels Blechfalzdach oder als ganzflächiges (und entsprechend eingepasstes) nicht reflektierendes Solardach mit minimalem Randabschluss erstellt werden. Dadurch kann eine bestmögliche und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden.

Um die Volumen und Dächer nicht zu verunklären, werden nur technisch zwingende Dachauf-bauten bis zu einem bestimmten Höhenmass zugelassen.

Flachdächer für Anbauten (nur im Baufeld C zugelassen) sind möglich, sofern die nicht be-gehbaren Flächen extensiv begrünt werden.

Etappierung: Im Rahmen der Projektüberarbeitung wurde eine Etappierung berücksichtigt. Es ist möglich, die oberen beiden Zeilen zuerst, und die Zeile entlang der Buchenstrasse in einer zweiten Bauphase zu erstellen. Die notwendige Erschliessung der Tiefgarage müsste in dieser Zwischenphase offen ausgeführt werden.

Im Rahmen des Überbauungsplans wird bewusst auf eine Festlegung der Etappierung verzichtet. Ziel ist es nach wie vor, die Überbauung in einer Bauphase zu bewilligen und auszuführen. Unter dem Aspekt des kostengünstigen Wohnraums sollte die Bauphase so kurz wie möglich gehalten werden. Sollte dennoch eine Etappierung notwendig werden, ist diese im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu regeln.

6.3 Aussenraum

Grünbereich: Mit den klar eingegrenzten Baufeldern entsteht ein grosszügiger Aussenraum, welcher mittels dem im Überbauungsplan festgelegten Grünbereich definiert wird. Bei sorgfältiger Gestaltung und guter Einpassung können im Grünbereich Tiefgaragen inklusive unterirdische Verbindungen und Zugänge zu den Einstellhallen sowie in der Grösse eingeschränkte Kleinbauten (für Spiel- und Gemeinschaftseinrichtungen und Zweiradabstellplätze) erstellt werden. Fusswege, Besucherabstellplätze, natürliche Retentionsanlagen, etc. sind ebenfalls zulässig. Fallen die im Plan bezeichneten Erschliessungsflächen kleiner aus, sind diese Flächen zugunsten der Grünfläche zu vergrössern. Für diese Flächen gelten die Bestimmungen des Grünbereiches.

Privater Aussenraum: Überlagernd zum Grünbereich werden für die Baufelder A, B und C westseitige private Aussenbereiche geregelt. Diese Bereiche dienen den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen als räumlich definierten und privat nutzbaren Aussenraum. Es wird klar definiert, was in diesen Bereichen zulässig ist. Für die Aussenbereiche der Baufelder A und C sind nur natürliche Terrainanpassungen für die Aussenbereiche der Baufelder B zusätzlich kleine Stützmauern erlaubt. Damit die Wahrnehmung des siedlungsinternen Grünbereichs wahrgenommen wird, sind in den Baufeldern A und B keine Sitzplatzüberdachungen (Art. 5 Abs. 1) zugelassen.

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 Spiel- und Begegnungsplätze sowie von Versickerungs- und Retentionsmassnahmen zu reduzieren. Falls unumgänglich und wo zugelassen, sind Stützmauern eingepasst in die Umgebung als kleinformatige Natursteinmauern oder als Stampfbetonmauern auszuführen und auf das Minimum zu beschränken. Blockwurfmauern sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

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

Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Abweichend vom Beilageplan Umgebungsgestaltung sind mindestens an den im Überbauungsplan festgelegten Standorten entsprechende Pflanzungen zwingend.

Ökologische Flächen: Umgebungsflächen sollen ökologisch wertvoll und im Sinne der Artenvielfalt gemäss dem Ratgeber «Natur im Siedlungsraum, AR 2015» erstellt werden.

Werden Flachdächer erstellt, sind diese extensiv zu begrünen. Nicht zwingend aber natürlich wünschenswert sind eine artenreiche Ansaat mit einer hohen Vielfalt. Dadurch wird die Attraktivität der von oberhalb sichtbaren Begrünung gesteigert. Unterschiedliche Substratmischun-

gen und Substrathöhen (Anhögelungen, Steinhäufen, Holzstrukturen etc.) unterstützen die ökologisch wertvolle Artenvielfalt zusätzlich⁹.

Freihaltebereich: Der im Überbauungsplan festgelegte Freihaltebereich dient der Freihaltung des Bereichs für den Wintersport (Schlittelpiste). Dementsprechend sind ausschliesslich natürliche, unversiegelte Fusswege gemäss Überbauungsplan zulässig. Das Terrain ist nach Bauabschluss zugunsten der Schlittelpiste wiederherzustellen. Die Ausdehnung entspricht einer Fläche von 2'540 m², im Rahmen des Teilzonenplanverfahrens wurde eine Fläche von 2'500 m² zugesichert.

Bereich Bachaufwertung: Im Bereich der Grünzone Freihaltung GRiF beziehungsweise im Bereich Bachaufwertung ist eine Offenlegung des Mülibachs vorgesehen. Die Aufenthaltsqualität am Wasser soll im Rahmen der gesamtheitlichen Umgebungsgestaltung miteinbezogen werden. Wünschenswert wären diesbezüglich gestalterische Massnahmen wie z.B. eine geeignete Bepflanzung und Sitzmöglichkeiten. Eine Bachoffenlegung sollte im Rahmen von ca. 20 m bis 30 m durchgeführt werden. Der Einbezug der Abteilung Wasserbau in das Projekt wird durch die Sonderbauvorschriften sichergestellt.

Quellschutz: Im Planungsgebiet befinden sich private Quellen und Brunnenstuben, die teilweise grundbuchrechtlich gesichert sind. Die Überwachung der Quellen wird durch die Geosfer AG wahrgenommen. Detaillierte Massnahmen (allfälliger Erhalt der Quellen / Anpassung Grundbuch) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu klären. Eine spezielle Vorschrift im Überbauungsplan ist nicht notwendig (Privates Recht).

Spielplätze: Mindestens an den im Plan bezeichneten Stellen sind gut gestaltete Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätze nach BauR Art. 42 zusammen mit der Überbauung der Baufelder A und B zu erstellen. Die Möblierung hat dabei gemäss Umgebungsgestaltungskonzept untergeordnet zu erfolgen. Die Verteilung der notwendigen Flächen auf verschiedene Plätze und Bereiche wird ermöglicht und gemäss Konzept begrüsst.

6.4 Erschliessung

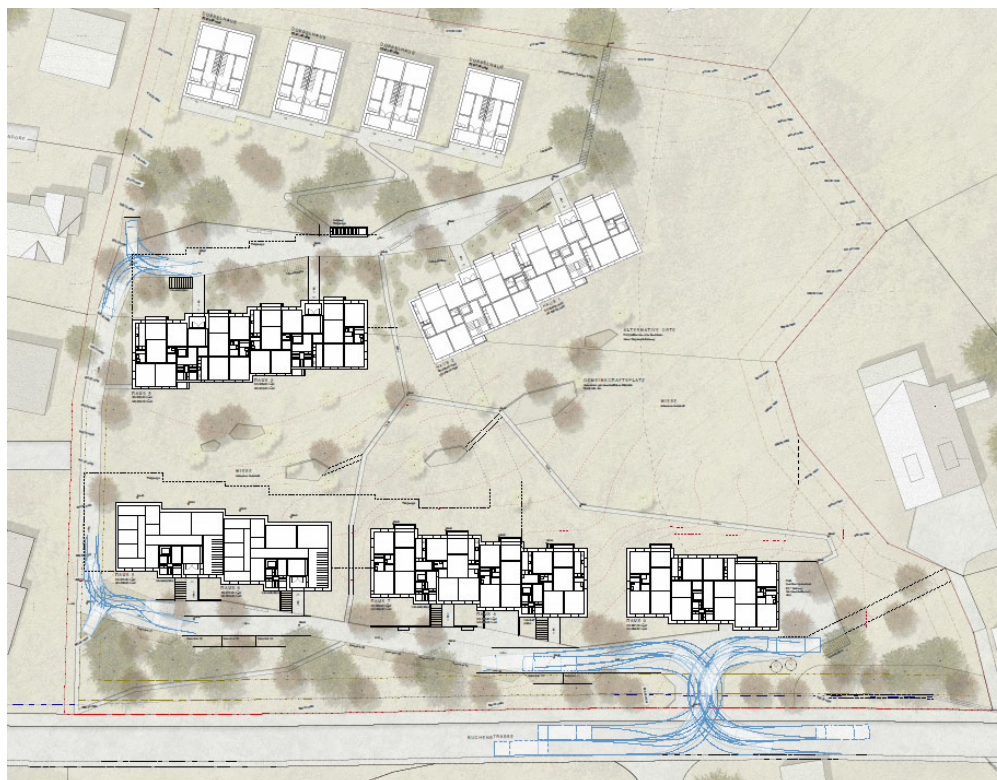
Verkehrerserschliessung: Mit dem Überbauungsplan wird die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs mit den bezeichneten Erschliessungselementen und den Sonderbauvorschriften definiert. Entsprechend notwendige Fahr- und Wendemanöver müssen ermöglicht werden. Beim Bau der Erschliessungsstrasse hat die Sicherheit des Langsamverkehrs höchste Priorität. Zusätzlich muss die neue Erschliessungsstrasse mit Notfall-Fahrzeugen in jedem Fall befahrbar sein. Wenig benutzte Erschliessungsflächen sind in einer anderen Materialisierung und wenn möglich begrünt auszuführen.

Die gemäss kommunalem Richtplan definierte Erschliessungsrichtung für das Bauentwicklungsgebiet der Parzellen Nr. 37 und 1373 wird gewährleistet. Weiter wird auch die Erschliessung der Parzellen Nr. 1576 und 52 gesichert. Damit erfüllt die Gemeinde ihren gesetzlichen Auftrag der Erschliessung der Bauzone und der Bauentwicklungsgebiete.

Die Einlenkersituation wurde im Rahmen der Projektüberarbeitung detailliert überprüft. In ständiger Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt, Abteilung Strassenbaupolizei (Juni / Juli

⁹ Praktischer Ratgeber Appenzell Ausserrhoden, Natur im Siedlungsraum, 2015

2016) wurde festgelegt, dass die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit insbesondere für die Abfallentsorgung zu gewährleisten ist. Entsprechend wurde das Haus 9 mehr von der Strasse zurückversetzt. Mit der jetzigen Geometrie respektive den entsprechenden Festlegungen im Überbauungsplan kann die normengerechte Befahrbarkeit für 10 m-Lastwagen gewährleistet werden.



**Überprüfung
Wenderadien**
Atelier tp, Landschaftsarchitekten
Nänny+Partner AG,
Ingenieure

Wendemöglichkeiten: An den im Plan bezeichneten Stellen sind entsprechende Wendeplätze für Lieferwagen und Personenwagen und im Einlenkerbereich zur Buchenstrasse zusätzlich ein Wendeplatz Lastwagen zu erstellen. Die Funktionalität der Wendeplätze, insbesondere des Wendeplatzes für Lastwagen beim Einlenker, wurde überprüft und entspricht den jeweiligen Anforderungen. Die Verkehrssicherheit wird sichergestellt.

Abstellplätze: Motorfahrzeugabstellplätze für Bewohner (Mehrfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser) sind in der für das Planungsgebiet gemeinsam genutzten Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgaragen der beiden Mehrfamilienhausreihen werden unterirdisch verbunden. Um die Möglichkeit 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. Mit der grossen Anzahl an Veloabstellplätzen

wird eine umweltfreundliche Fortbewegung gefördert und die Planungsgrundsätze berücksichtigt.

Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze erfolgt grundsätzlich nach Art. 30 Baureglement. Eine Parkplatzreduktion für die Bewohnerabstellplätze ist möglich, wenn ein Car-Sharing angeboten wird. Pro angebotenem und betriebenem – für die Bewohnerschaft zur Verfügung stehendem – Car-Sharing-Parkplatz ist eine Reduktion von 5 Parkplätzen möglich. Pro Wohnung muss aber mindestens ein Parkplatz zur Verfügung stehen.

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 in der vorgegebenen Mindestbreite. Die Fusswege sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu erstellen und nach Möglichkeit an das umliegende bestehende Fusswegnetz anzubinden (privatrechtliche Abklärungen sind im Gange). Mindestens ein Fussweg von der Buchenstrasse bis zum westlichen Anschlusspunkt des bestehenden Fusswegs ist stufenlos 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. Die im Jahr 2012 realisierte Durchlasserweiterung des Mülibachs in der Buchenstrasse ist dabei zu berücksichtigen. Sind neue Meteorwassereinleitungen notwendig, so sind diese, soweit höhenmässig möglich, über die im Jahr 2012 reaktivierte Meteorwasserleitung abzuführen und nicht direkt im Bereich der allfälligen Offenlegungsstrecke in den Mülibach einzuleiten.

Entsorgung: Für die Baufelder A, B und C erfolgt die Entsorgung über die im Plan bezeichnete Entsorgungsstelle mittels Unterflur-Kehrichtbehälter. Die entsprechenden Anforderungen der A-Region sind einzuhalten. Diese wurden bereits bei der Projektüberarbeitung mit der A-Region und dem Tiefbauamt abgesprochen und berücksichtigt.

Werkleitungen: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich heute bereits Werkleitungen. Aufgrund möglicher Abgrabungen für die Tiefgarage könnte ein Konflikt bestehen. Entsprechend wird klar geregelt, wer für Verlegungen von allfälligen Werkleitungen zuständig ist.

7 Interessenabwägung

7.1 Übergeordnete Vorgaben

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

7.2 Verkehrsplanerische Aspekte

Durch die geplante Nutzung auf dem Areal ist mit einem Mehrverkehr zu rechnen. Aufgrund der direkten Anbindung an die Kantonsstrasse kann der motorisierte Individualverkehr auf das übergeordnete Strassennetz geleitet werden, ohne dass zusätzliche Wohnquartiere belastet werden müssen. Im Weiteren befinden sich zwei Bushaltestellen in ungefähr 200 m respektive 300 m Fussdistanz. Entsprechend eignet sich das Gebiet aufgrund der Erschliessungssituation optimal für eine Entwicklung.

7.3 Konzept der Ortsplanung

Die Entwicklung des Gebietes steht in keinem Widerspruch zum bestehenden Konzept der Ortsplanung. Das Gebiet ist bereits in der Gemeinderichtplan aus dem Jahr 2008 als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet worden.

7.4 Innenentwicklung

Durch die vorliegende Planung wird eine grössere zusammenhängende Bauzonenreserve mobilisiert. Zugleich wird durch den Überbauungsplan die verdichtete Bauweise öffentlich-rechtlich gesichert. Dementsprechend wird dem Ziel des Raumplanungsgesetzes, die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, Rechnung getragen.

7.5 Preisgünstiger Wohnraum

Durch die grösseren, zusammenhängenden Volumen und die geplante Sammelgarage kann auf dem Areal ein Angebot für preisgünstigen und ökologischen Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus ermöglicht der vorgesehene Wohnungsspiegel gemischte Wohnformen und somit ein sozial durchmisches Wohnen. Für ein solches nachhaltiges Wohnraumangebot besteht ein öffentliches Interesse.

7.6 Abweichungen von der Regelbauweise

Sofern mit dem Überbauungsplan bei der Geschlosszahl oder bei der Intensität der Nutzung von den in den jeweiligen Zonen geltenden Vorschriften gemäss Baureglement abgewichen wird, ist in der öffentlichen Auflage ausdrücklich darauf hinzuweisen. Die Abweichungen sind in geeigneter Weise mit Plänen oder Modellen darzustellen (Art. 41 Abs. 3 BauG). Nachfolgend sind die Abweichungen von der Regelbauweise tabellarisch aufgeführt und erläutert. Im Anhang sind die Abweichungen zusätzlich mit einem Situationsplan und Schnitten visualisiert. Die Abweichung von der Intensität der Nutzung wird in Kapitel 7.6.2 erläutert.

7.6.1 Masse

Bestimmung	RBW ¹⁰	Überbauungsplan	Abweichung
Baufeld A / Zeile Buchenstrasse (Zone WG60)			
Anzahl Vollgeschosse	3	4	+ 1
Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	3	4 ¹¹	+ 1
Gebäudehöhe	10.5 m	13.0 m	+ 2.5 m
Firsthöhe	15.0 m	15.5 m	+ 0.5 m
Grenzabstand	klein: 5.0 m gross: 8.0 m	kga zu Parzelle Nr. 1209: 8.0 m	+ 3.0 m
Gebäudeabstand	kga + kga (10.0 m)	A1 / A2 / A3: 6.0 m	- 4.0 m
Baufeld B1 / Mittlere Zeile (Zone WG60 / W45)			
Anzahl Vollgeschosse	3 / 2	3	--- / +1
Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	3 / 3	4	+ 1
Gebäudehöhe	10.5 m / 7.5 m	10.0 m	- 0.5 m / + 2.5 m
Firsthöhe	15.0 m / 12.0 m	12.5 m	- 2.5 m / + 0.5 m
Grenzabstand	klein: 5.0 m / 4.0 m gross: 8.0 m / 6.0 m	kga zu Parzelle Nr. 1302: 8.0 m	+ 3.0 m
Gebäudeabstand	kga + kga (8.0 m)	B1 zu B2: 6.0 m	- 2.0 m

¹⁰ Regelbauweise gemäss Baureglement

¹¹ Unter Anwendung von Art. 9 BauR

Baufeld B2 / Mittlere Zeile (Zone W45 / WG60)			
Anzahl Vollgeschosse	2 / 3	3	+ 1 / ---
Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	3 / 3	4	+ 1
Gebäudehöhe	7.5 m / 10.5 m	10.0 m	+ 2.5 m / - 0.5 m
Firsthöhe	12.0 m / 15.0 m	12.5 m	+ 0.5 m / -2.5 m
Grenzabstand	klein: 4.0 m / 5.0 m gross: 6.0 m / 8.0 m	---	---
Gebäudeabstand	kga + kga (8.0 m)	B1 zu B2: 6.0 m	- 2.0 m
Baufeld C / DEFH (Zone W45)			
Anzahl Vollgeschosse	2	3	+ 1
Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	3	4	+ 1
Gebäudehöhe	7.5 m	9.5 m	+ 2.0 m
Firsthöhe	12.0 m	12.0 m	---
Grenzabstand	klein: 4.0 m gross: 6.0 m	kga gegen Bestand: 7.2 m	+ 3.2 m
Gebäudeabstand	kga + kga (8.0 m)	5.0 m	- 3.0 m

7.6.2 Ausnützung

Das Bauen über die Zonengrenze ist rechtlich zulässig. Bei einem Überbauen der Zonengrenze sind die Festlegungen der entsprechenden Zone einzuhalten. Ein Nutzungstransfer ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszonen (Wohnen und Wohnen-Gewerbe) gemäss BauV Art. 1 Abs. 5 nicht möglich. Die Berechnung der Bruttogeschossflächen erfolgt pro Baubereich auf den jeweiligen Zonenanteil bezogen. Dabei werden die prozentualen Anteile der Bruttogeschossfläche des Projekts auf die Baubereiche (notwendiger Planungsspielraum / Ausnützungsbonus) aufgerechnet.



Bruttogeschossfläche gemäss Projekt in den einzelnen Zonen (siehe rote Umrandung):

- Anteil MFH 1-4 in der Wohnzone W 45 = 58 % (1534 m² von 2628 m²)
- Anteil MFH 1-4 in der Wohn- und Gewerbezone WG60 = 42 % (1'094 m² von 2'628 m²)

Bruttogeschossfläche gemäss Überbauungsplan für die Baubereiche:

- B1 und B2 (Projekt inklusive Planungsspielraum: 3'200 m²; je 1'600 m²)
- 58 % von 3'200 m² = 1'856 m²: Anteil der BGF der Baubereiche B1 und B2 in der Wohnzone W 45
- 42 % von 3'200 m² = 1'344 m²: Anteil der möglichen BGF der Baubereiche B1 und B2 in der Wohn- und Gewerbezone WG60

Bestimmung	RBW ¹²	Überbauungsplan	Abweichung
Wohnzone W45			
Ausnützungsziffer	0.5 ¹³ Landfläche: 6'888 m ² mögliche BGF: 3'444 m ²	Baufeld C: 1'700 m ² Anteil Baufeld B1 und B2: 1'856 m ² Total: 3'556 m²	+ 112 m² / + 3.25 %
Wohn- und Gewerbezone WG60			
Ausnützungsziffer	0.65 ¹⁴ Landfläche: 9'130 m ² mögliche BGF: 5'935 m ²	Baufeld A: 4'900 m ² Anteil Baufeld B1 und B2: 1'344 m ² Total: 6'244 m²	+ 309 m² / + 5.2 %

7.6.3 Gesetzliche Grundlage

Mit dem Überbauungsplan können gemäss Art. 41 BauG Abweichungen von der Geschosshöhe und der Intensität der Nutzung gegenüber der Regelbauweise 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;
- 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 qualitätvollen Siegerprojekts aus dem Ideenwettbewerb mittels Überbauungsplan und den entsprechenden Festlegungen in den Sonderbauvorschriften 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.

7.6.4 Qualitätssteigerung

Nachfolgend wird die durch den Überbauungsplan erzielte Qualitätssteigerung näher umschrieben:

¹² Regelbauweise gemäss Baureglement

¹³ AZ energieoptimierte Bauten (wird sichergestellt)

¹⁴ AZ energieoptimierte Bauten (wird sichergestellt)

Wohnhygiene und ortsbauliche Eingliederung: Das Projekt generiert mit der städtebaulichen Setzung der Volumen eine sehr grosszügige Umgebung mit zwei zentralen, dreieckförmigen Aussenräumen. Die Volumen sind durch die Zusammenfassung in Segmente und durch die Gliederung mit Giebeldächern und Grundrissversätzen sehr gut in die gewachsene Struktur und die gebaute Umgebung integriert. Qualitätsvoll ist die Art, in welcher das Motiv der Häuserreihe aus der lokalen Bautradition aufgenommen und auf diesen konkreten Ort angewandt wird¹⁵. Die vorgeschlagene Form ist städtebaulich auf verschiedenen Massstäben sinnvoll. Die Gebäude sind den Höhenlinien entlang angeordnet und tragen somit zu einem guten Umgang mit dem bestehenden Terrain bei. Qualitativ hochwertig ist die aus der typischen Kammerung des Appenzeller Kreuzgrundrisses entwickelte Wohntypologie. Die Erschliessung erfolgt effizient und direkt ab der Buchenstrasse und spielt somit die restliche Siedlung vom Verkehr grundsätzlich frei.

Die Überschreitung der Gebäudehöhe / Kniestockhöhe und dadurch auch der Geschossigkeit erfolgt in allen Baufeldern aufgrund des überhohen Kniestocks. Bedingung des gesamten Planungsverfahrens (seit dem Teilzonenplanverfahren) war, dass die neu eingezonte Fläche so gut wie möglich, aber auch so verträglich wie möglich ausgenutzt werden soll. Durch das Freispielen des grossen Freiraums und der Konzentration der Baukörper auf einzelne Standorte, muss das Dachgeschoss als Vollgeschoss genutzt werden können. Die Anforderungen der Gemeinde (Anzahl Wohneinheiten sollen dem Wettbewerbsergebnis entsprechen) können nur so eingehalten werden.

Die Firsthöhen der Regelbauweise können bis auf den notwendigen Planungsspielraum eingehalten werden. Die Volumenabweichungen beziehen sich somit nur auf die dem überhohen Kniestock geschuldete Gebäudehöhe und Geschossdefinition.

Die gemäss Art. 41 BauG mögliche Mehrausnützung von 10 % wird nicht vollständig beansprucht. Aufgrund der städtebaulich sehr guten Lösung und der grossen Vorarbeit in Bezug auf die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erscheint die Abweichung gerechtfertigt.

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 bei Erstellung von Car-Sharing-Parkplätzen reduziert werden. Bereiche für die oberirdische Parkierung werden verbindlich festgelegt.

Architektonische Gestaltung: Mit den Gestaltungsbestimmungen werden Anforderungen an die architektonische Qualität der Neubauten gestellt. Die Fassaden- und Dachgestaltung wird zu einem grossen Teil vorgegeben. Insbesondere wird das Material für die Fassaden und die Differenzierung des talseitig untersten sichtbaren Geschosses entlang der Buchenstrasse verbindlich festgelegt. Im Weiteren werden Gestaltungsbestimmungen für die Vorbauten definiert. Bezüglich der Dachgestaltung sind für Hauptbauten nur Schrägdächer zulässig. Nicht begehbbare Dachflächen von Anbauten sind extensiv zu begrünen.

¹⁵ Siehe Projektpläne des Ideenwettbewerbs und Projektbeschreibung des Beilageprojekts

7.7 Schlussfolgerung

Die aufgeführten Punkte zeigen, dass durch den Überbauungsplan Unterdorf eine Verbesserung der Situation zugunsten des Quartiers erreicht wird. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die Qualität des erarbeiteten Überbauungskonzepts verbindlich gesichert. Die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise stehen im Verhältnis zur erhöhten ortsbaulichen und architektonischen Qualität. Die benachbarten Liegenschaften werden durch den Überbauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.

In der vorliegenden Planung wird das Interesse der haushälterischen Bodennutzung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stärker gewichtet als der Erhalt des Kulturlandes. Dennoch werden den nachbarlichen Interessen sowie den Interessen des Natur- und Heimatschutzes, soweit möglich, durch die Festlegungen im Überbauungsplan Rechnung getragen.

8 Information und Mitwirkung

8.1 Ideenwettbewerb bis Gestaltungsplan Unterdorf

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Teilzonenplans Unterdorf Parz. Nr. 51 erstmals im Mai 2012 informiert. Darauf folgte eine weitere Information der Anwohner, ehe die kommunale Abstimmung über den Teilzonenplan Unterdorf Parz. Nr. 51 (Genehmigung: dat. 04.03.2014) am 09.02.2014 durchgeführt und dem Teilzonenplan positiv zugestimmt wurde. Die Bevölkerung wurde auch fortlaufend zum Wettbewerb respektive mit der öffentlichen Ausstellung im Juni / Juli 2015 informiert. Der Planungskommission und dem Gemeinderat ist die fortlaufende Information von hoher Wichtigkeit.

Entsprechend wurden die Anstösser im Rahmen einer speziellen Informationsveranstaltung am 13.02.2017 und die Bevölkerung am 01.03.2017 anlässlich der öffentlichen Versammlung über die Projektüberarbeitung und den Ablauf des Sondernutzungsplans informiert. Die Information wurde bewusst auf die Projektüberarbeitung beschränkt, so dass allfällige Änderungswünsche in die Sondernutzungsplanerarbeitung einfliessen konnten. Den Anstössern wurde bis am 03.03.2017 Zeit für Rückmeldungen beziehungsweise für die erste Mitwirkung gewährt. Die Veranstaltungen waren positiv verlaufen und das Projekt wird begrüsst.

An der Anwohnerinformation respektive mit der eingegangenen Rückmeldung vom 03.03.2017 wurde angeregt, eine Versetzung der Doppel Einfamilienhäuser im Bereich des Baufeldes C zu prüfen. Dies wurde am 15.03.2017 in der Planungskommission beraten. Die Projektverfasser haben die Anregung mit einem positiven Resultat überprüft. Die Versetzung wurde in der Erarbeitung des Sondernutzungsplans integriert. Die angeregte Höhenausdehnung der Doppel Einfamilienhäuser wurde ebenfalls überprüft. Die Gebäude- und Firsthöhen wurden zwischenzeitlich reduziert. Die Eingabe wurde schriftlich beantwortet.

Eine weitere analoge Information und Mitwirkungsmöglichkeit über den Sondernutzungsplan erfolgte separat nach der kantonalen Vorprüfung. Der Anstösseranlass mit Mitwirkungsmög-

lichkeit fand am 03.09.2018 und die öffentliche Bevölkerungsinformation am 05.09.2018 statt. Die eingegangenen Anregungen (Fusswegführung und Reduktion des Verkehrs bezüglich Erschliessung der oberen Häuserzeile) beim Anstösseranlass wurden beantwortet und wo notwendig demzufolge die Planungsinstrumente angepasst. Die entsprechenden Erläuterungen werden im Planungsbericht verdeutlicht.

An der öffentlichen Volksversammlung wurde unter anderem über den Einlenker von der Buchenstrasse in die Überbauung diskutiert. Dabei wurde festgehalten, dass aufgrund der Gegebenheiten (Verkehrszahlen, Übersichtlichkeit der Buchenstrasse) das kantonale Tiefbauamt keine Notwendigkeit eines Linksabbiegers sieht. Zudem wurde über die Fussgängerführung entlang der Buchenstrasse gesprochen und erwähnt, dass auf eine aufwendige, punktuelle Anpassung eines abgesetzten Trottoirs neben anderem aufgrund der fehlenden Anschlüsse verzichtet wird.

8.2 Überbauungsplan Unterdorf

Im Rahmen des Neuentwurfs des Sondernutzungsplanes (Überbauungsplan) wurde erneut die Möglichkeit zur Mitwirkung eingeräumt. Die direkten Anstösser gemäss BauG Art. 46 Abs. 1^{bis} (30 m-Radius) wurden schriftlich zur speziellen Anstösserinformation vom 29.10.2020 eingeladen. Am 10.11.2020 wurde zudem die Bevölkerung an der öffentlichen Informationsveranstaltung (Forum) über das Vorhaben informiert. Anschliessend wurden die Einwohnerinnen und Einwohner von Speicher dazu eingeladen, bis am 10.12.2020 eine Stellungnahme zum Überbauungsplan Unterdorf einzureichen. Innerhalb dieser Frist wurden fünf Eingaben gemacht.

Die Planungskommission nahm die eingereichten Rückmeldungen an der Sitzung vom 27.11.2021 zur Kenntnis und hat die Eingaben eingehend behandelt und zuhanden des Gemeinderates beantwortet. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11.02.2021 die Ergebnisse der Planungskommission beraten und zusammen mit dem Auflagebeschluss zum Überbauungsplan Unterdorf die Eingaben einzeln beantwortet.

Insbesondere gingen drei Rückmeldungen zur baulichen Einordnung des Gesamtprojekts in das Orts- und Landschaftsbild und zwei speziell bezüglich der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in den Baufeldern C ein. Eine Rückmeldung befasste sich mit der vermehrten Nutzungsmöglichkeit von Sonnenenergie und eine Rückmeldung beinhaltet vor allem privatrechtliche Sachverhalte.

Die Planungskommission sowie auch der Gemeinderat sind klar der Meinung, dass die Einpassung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild gemäss obigen Erläuterungen gegeben ist. Im vorliegenden Fall wird dieses auch stärker gewichtet, als die aufgrund der Lage und Ausrichtung der Gebäude gering vorhandenen Potentials der Sonnenenergienutzung.

Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurden mit dem vorliegenden Überbauungsplan nicht vollumfänglich ausgeschöpft. Es wurden nicht nur die öffentlichen Interessen berücksichtigt, sondern diesen gegenüber auch die privaten Interessen bestmöglich abgewogen.

Bezüglich der privatrechtlich vorgebrachten Einwendungen muss auf die Lösung mittels Vereinbarungen und Grundbuchverträgen verwiesen werden. Mit dem öffentlich-rechtlichen Planungsinstrument des Überbauungsplans können keine privatrechtlichen Aspekte geregelt oder übersteuert werden.

Fortlaufende Informationen erfolgen zeit- und sachgerecht, insbesondere über das Mitteilungsblatt der Gemeinde.

9 Kantonale Vorprüfung

9.1 Erste Vorprüfung

Die erste Fassung des Sondernutzungsplans (Gestaltungsplan Unterdorf, dat. 22.06.2017) wurde am 03.07.2017 dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 03.10.2017 nimmt die Abteilung Raumentwicklung zum Sondernutzungsplan Unterdorf Stellung.

Nach der Auswertung wurde das Ergebnis der Vorprüfung samt Umsetzungsvorschlägen mit den kantonalen Stellen (Abteilung Raumentwicklung / Rechtsdienst / Abteilung Wasserbau) am 05.03.2018 besprochen. Aufgrund der Besprechung beziehungsweise der Umsetzungsvorschläge konnte eine positive Bilanz gezogen und das Projekt weiter durch die Planungskommission und die neu gegründete Wohnbaugenossenschaft (Gründungsversammlung am 28.03.2018) beraten und verabschiedet werden.

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

Kapitel VP Bericht	Umsetzungsergebnis
Kapitel A.4 a) Agglomerationsprogramm	Der Name des Agglomerationsprogramms wurde formell angepasst (Kapitel 3.2).
Kapitel A.4 d) Kommunalen Zonenplan Schutz	Das Kapitel 3.4 wurde mit den Aussagen des Zonenplans Schutz ergänzt. Entgegen der Stellungnahme im Vorprüfungsbericht liegt das Planungsgebiet oder die nähere Umgebung innerhalb einer Ortsbildschutzzone, noch bestehen Kultur- oder Naturobjekte.
Kapitel A.4 f) Wasserbau	Die im Jahr 2012 realisierte Durchlasserweiterung des Mülibachs wird gemäss Absprache insofern berücksichtigt, dass die SBV Art. 20 Abs. 3 und Planungsbericht Kapitel 6.4 ergänzt wird. Die Entwässerung ist, wenn möglich, über die Meteorwasserleitung abzuführen. Die Ausführungen zur Offenlegungen wurden in SBV Art. 10 berücksichtigt und die Kapitel 4 und 6.3 entsprechend ange-

Kapitel VP Bericht	Umsetzungsergebnis
	passt. Die Festlegung des noch ausstehenden Gewässerraums erfolgt im separaten Plan «Teiländerung Gewässerraum innerhalb Bauzone», welcher grundsätzlich unabhängig vom Sondernutzungsplan aufgrund des übergeordneten Rechts durch den Regierungsrat genehmigt wird. Eine Anpassung am Sondernutzungsplan, den SBV oder dem Planungsbericht erübrigt sich.
Kapitel A.4 i) Gewässerschutz / Grundwasserschutz	Gemäss Gewässerschutzkarte (siehe unten) liegt das Gebiet in keinem Gewässerschutzbereich (siehe Kapitel 4), entsprechend erfolgt keine Anpassung des Planungsinstruments. 
Kapitel B.2 Baubereiche	Das Bauen über die Zonengrenze ist zulässig. Richtig ist, dass bei einem Überbauen der Zonengrenze die entsprechenden Festlegungen der entsprechenden Zone eingehalten werden müssen. Ein Nutzungstransfer ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszonen (Wohnen und Wohnen-Gewerbe) gemäss BauV Art. 1 Abs. 5 nicht möglich. Die Grundsätze der Berechnung werden im neuen Kapitel 7.6.2 beschrieben. Der Grundsatz der strikten Einhaltung der Zonengrenze bezüglich Ausnützung wird in den Sonderbauvorschriften ergänzt (Art. 4).
Kapitel B.3 Mehrausnützung	Die Mehrausnützung wird neu an Bedingungen geknüpft (Ergänzung SBV Art. 4). Die Erläuterungen im Planungsbericht wurden ergänzt. Die Begründung für die Mehrausnützung wurde ebenfalls im Kapitel 7.6.4 ergänzt.
Kapitel B.4 Erschliessung	Die Plandarstellung wurde dahingehend geändert, dass die festgelegten unterschiedlichen Breiten der Erschliessungsstrasse symbolisch erkennbar sind. Der Legendeneintrag für den Wendepunkt «Lastwagen LW» wurde entsprechend angepasst. Aufgrund der Symbole und Beschriftungen können die Wendepunkte eindeutig zugeordnet werden (Lastwagen LW / Lieferwagen LiW / Personenwagen).

Kapitel VP Bericht	Umsetzungsergebnis
	PW). Der Einlenker entspricht den Anforderungen der Strassenbaupolizei.
Kapitel B.5 Umgebungskonzept / Aussenbereich	Auf die explizite Planausscheidung eines «privaten Aussenbereichs» wurde bewusst verzichtet, da der Standort abhängig von der Lage des Gebäudes sein soll (keine überbreiten Aussenräume, wenn Gebäude nicht ganzes Baufeld ausfüllt). Die Festlegung der Bepflanzung wurde neu definiert (siehe Ausführungen bei den Sonderbauvorschriften). Der Mülibach kann in die Aussenraumgestaltung miteinbezogen werden (siehe Ausführungen zum «Kapitel A.4 f) Wasserbau»).
Kapitel B.7 Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften	Siehe dazu die Ausführungen zu den Kapiteln «B.2 Baubereiche» und «B.3 Mehrausnützung» und in den Sonderbauvorschriften.
Kapitel C Art. 1 Geltungsbereich	Abs. 2 wurde entsprechend angepasst.
Kapitel C Art. 2 Verbindlichkeit	Der Artikel wurde angepasst, die Beilagepläne bezüglich Umgebungsgestaltung werden als konzeptionell verbindlich (exklusiv der Bepflanzung) festgelegt. Der Planungsbericht Kapitel 6 wurde angepasst.
Kapitel C Art. 4 Grundsatz	Die Abklärungen der Architekten im Rahmen der Projektüberarbeitung mit der Assekuranz AR haben ergeben, dass das Projekt beziehungsweise der Sondernutzungsplan die feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften unter Einhaltung von Massnahmen einhält. Wohnhygienische Anforderungen sind grundsätzlich einzuhalten. Entsprechend kann auf Abs. 2 (Ausnahme Feuerpolizei und Wohnhygiene) verzichtet werden. Der Abs. 2 in Art. 4 legt die Anforderungen an die Mehrausnützung fest. Der Planungsbericht wurde ergänzt.
Kapitel C Art. 5 Baufelder A und B	Abs. 3 ist aufgrund der Mehrausnützungsregelung notwendig. Wird der Ausnützungsbonus nicht beansprucht, muss ein Unterschreiten der Baufelderabgrenzungen möglich sein. In Abs. 4 wird die Regelung der minimalen Bruttogeschossfläche weggelassen. Es muss nur die maximale BGF geregelt werden, wenn die Anforderungen gemäss Art. 4 Abs. 2 nicht eingehalten werden gilt die Ausnützung gemäss Regelbauweise. Das Kapitel 6.2 wurde entsprechend angepasst. In gleicher Anwendung wird die minimale Bruttogeschossfläche in Art. 6 Abs. 2 gestrichen.

Kapitel VP Bericht	Umsetzungsergebnis
Kapitel C Art. 10 Bereich Bachaufwertung	Der Artikel wurde entsprechend den Ausführungen unter Kapitel «A.4 f) Wasserbau» angepasst.
Kapitel C Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen	Abs. 1 wurde in Berücksichtigung von Art. 2 angepasst (letzter Satz gestrichen). Die Formulierung in Abs. 2 wurde dahingehend geändert, sodass, wenn kein Holz verwendet wird, eine ortsbaulich gute Einpassung gegeben sein muss. Die Prüfung obliegt bei der Baubewilligungskommission, welche auch Bemusterungen und Auflagen zur guten Einpassung verlangen kann. Ein gewisser Gestaltungsspielraum ist im Rahmen der Planung notwendig. Im Zusammenspiel mit Art. 4 Abs. 2 wird die Mehrausnützung gewährt, wenn das gewünschte Fassadenmaterial Holz verwendet wird. Der Planungsbericht wurde in Kapitel 6.2 ergänzt. Abs. 4 wurde gemäss Vorprüfungsbericht angepasst.
Kapitel C Art. 13 Dachgestaltung	Abs. 3 wurde in Sinne der Vorprüfung angepasst. Neben dem Blechfalzdach soll im Sinne der nachhaltigen Energienutzung auch vollflächige Solardächer möglich sein. Der Planungsbericht wurde in Kapitel 6.2 angepasst.
Kapitel C Art. 14 Terrain- und Umgebungsgestaltung	Abs. 1 wurde in Sinne der Vorprüfung angepasst. Der Planungsbericht wurde in Kapitel 6.3 angepasst. Abs. 5 wurde umformuliert, sodass an den bezeichneten Standorten im Sondernutzungsplan entsprechende Pflanzungen zwingend notwendig sind. Weitere Pflanzungen sind dabei natürlich nicht ausgeschlossen, sofern diese dem Konzept des Beilageplans entsprechen. Das Kapitel 6.3 wurde entsprechend angepasst.
Kapitel C Art. 15 Spielplätze / Gemeinschaftsplätze	Die Erstellung der Spielplätze wurde in Abs. 2 zeitlich genauer definiert. Die Formulierung im Planungsbericht erfährt keine Änderung.
Kapitel C Art. 17 Abstellplätze	Abs. 2 wurde gemäss Vorprüfungsbericht angepasst. In Abs. 1 wird die mögliche Reduktion der Parkplätze (ausschliesslich Bewohnerparkplätze) definiert (Streichung von Art. 18). Das Kapitel 6.4 wurde angepasst.
Kapitel C Art. 18 Mobilitätskonzept Abstellplätze	Art. 18 wurde gestrichen. Die Idee der Parkplatzreduktion wurde in Art. 17 integriert.

9.2 Zweite Vorprüfung

Nach den durchgeführten Anpassungen wurde der Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan Unterdorf, dat. 02.05.2018) dem Departement Bau und Volkswirtschaft am 29.05.2018 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 26.06.2018 nimmt die Abteilung Raumentwicklung zur zweiten Vorprüfung Stellung.

Die Anpassungen und der Umgang mit dem ersten Vorprüfungsbericht werden gewürdigt. Das Vorprüfungsergebnis ist mit einer minimalen Anpassung positiv und dem Sondernutzungsplan kann in der vorliegenden Form ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund des Vorprüfungsergebnisses wurde die Formulierung von Art. 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften expliziter und verständlicher formuliert. Entsprechend wurde auch der Planungsbericht im Kapitel 6.2 minimal angepasst. Zudem wurde der Gewässerraum im Plan als Hinweis aufgenommen. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Aufgrund der Regelung der Mehrausnützung gemäss dem ersten Vorprüfungsbericht, werden die notwendigen planerischen Spielräume in den Sonderbauvorschriften explizit belassen.

9.3 Dritte Vorprüfung

In der Zwischenzeit trat das revidierte Baugesetz des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft. Mit dieser Teilrevision haben sich auch die Anforderungen an die Sondernutzungspläne geändert. Gemäss der Weisung des Kantons¹⁶ müssen für Abweichungen von der Regelbauweise die erhöhten Gestaltungsbestimmungen nachgewiesen und im Sondernutzungsplan gesichert werden. Die bis anhin verlangte Delegation an das Baubewilligungsverfahren ist nicht mehr möglich. In der Folge wurde der Sondernutzungsplan überarbeitet und an die neue Systematik der Sondernutzungspläne angepasst. Folgende Änderungen, welche im Zuge der ersten Vorprüfung vorgenommen wurden, sind aufgrund der Gesetzesänderung hinfällig geworden:

- Ergänzung Art. 4 mit dem Absatz 2 (Anforderungen für die Mehrausnützung)
- Anpassung im Planungsbericht bezüglich der Mehrausnützungsregelung

Der neu als Überbauungsplan bezeichnete Sondernutzungsplan wurde dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur dritten Vorprüfung zugestellt. Auf die Stellungnahme der Vorprüfung wird folgendermassen reagiert:

Kapitel VP Bericht	Umsetzungsergebnis
Kapitel B.1 Planungsbericht	In Kapitel 9.3 wurden die hinfällig gewordenen Änderungen aufgrund der ersten Vorprüfung aufgeführt. Die Interessenabwägung in Kapitel 7 wurde im Sinne von Art. 3 der Raumplanungsverordnung ergänzt. Hinsichtlich Werkleitungen haben Grobklärungen bezüglich der Bebaubarkeit stattgefunden. Weitere Überprüfungen werden im Rahmen der Projektausarbeitung durch die Bau-

¹⁶ Anforderungen Planungsinstrumente Gemeindeplanungen, Amt für Raum und Wald, dat. 08.03.2019

Kapitel VP Bericht	Umsetzungsergebnis
	herrschaft vorzunehmen sein. Dies ist entsprechend in den Sonderbauvorschriften geregelt.
Kapitel B.2 Überbauungsplan	Die Abgrenzung der Tiefgarage wurde zwischen den Baubereichen A1 und A2 sowie zwischen den Baubereich A2 und A3 ergänzt. Im Vorprüfungsbericht wird ausgeführt, dass die effektive Grösse der Wendepunkte darzustellen ist. Im Überbauungsplan beinhaltet der Erschliessungsbereich bereits die notwendige Geometrie für die Wendeanlage. Entsprechend wurde die Abgrenzung des Erschliessungsbereiches nicht angepasst.
Kapitel B.2 Sonderbauvorschriften	Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 4 wurden dahingehend präzisiert, dass bei der Bepflanzung nur einheimische Arten verwendet werden dürfen. Art. 13 Abs. 1 wurde umformuliert.
Kapitel B.2 Erschliessung	Die Zufahrt in die Kantonsstrasse wurde im Zuge der Projektarbeit überprüft und mit dem Tiefbauamt abgesprochen. Die neu zu erstellende Strasse ist durch die Gemeinde zu klassieren. Die Nachführung im Strassenverzeichnis erfolgt nach der Realisierung.
Kapitel B.2 Wasserbau	Der Plan zur Festlegung des Gewässerraumes wird zum gegebenen Zeitpunkt dem Tiefbauamt zur Genehmigung eingereicht.
Kapitel B.2 Lärmschutz	Entsprechende Vorschriften für reflexionsmindernde Massnahmen auf dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet werden im Überbauungsplan Wies V eingearbeitet. Mit diesen Massnahmen können die Grenzwerte eingehalten werden.

10 Rechtsverfahren

Am 25. Oktober 2018 hat der Gemeinderat den Sondernutzungsplan nach altem Recht (Gestaltungsplan Unterdorf, dat. 16.10.2018) zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 05. November bis am 04. Dezember 2018. Während der Frist sind neun Einsprachen eingegangen. Im Anschluss hat die Gemeinde Einspracheverhandlungen durchgeführt. Vor dem Hintergrund des Inkrafttretens der Teilrevision des Baugesetzes wurde das Geschäft mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2019 abgeschrieben. Das Rechtsverfahren soll für den überarbeiteten Sondernutzungsplan nach neuem Recht noch einmal

durchgeführt werden. Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen sind zum Teil in die Überarbeitung eingeflossen. Insbesondere wurden die Baubereiche enger um die projektierten Bauten gefasst.

Für den überarbeiteten Sondernutzungsplan (Überbauungsplan Unterdorf) wird das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchgeführt. Nach der kantonalen Vorprüfung findet noch einmal eine öffentliche Planauflage (30 Tage) statt. Anschliessend wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

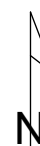
11 Genehmigung

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

Inkrafttreten Genehmigungsentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft:

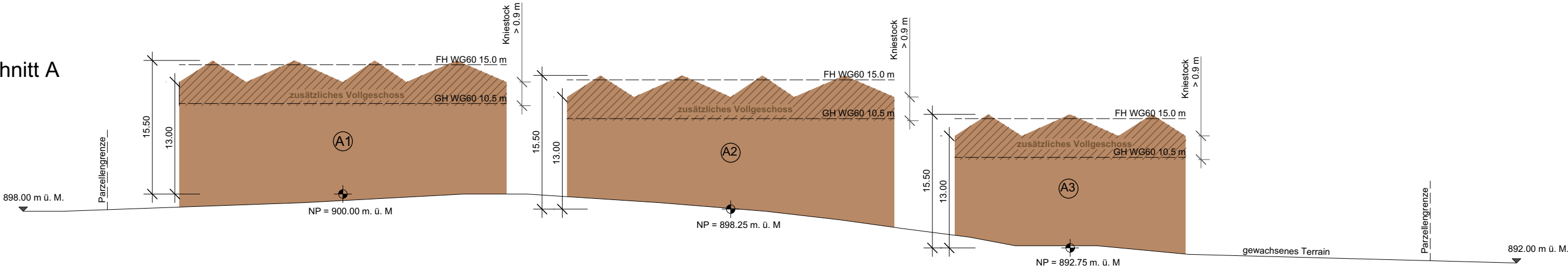
12 Anhang

- Darstellung Abweichung von der Regelbauweise, Situation, ERR, dat. 08.01.2021
- Darstellung Abweichung von der Regelbauweise, Schnitte, ERR, dat. 08.01.2021

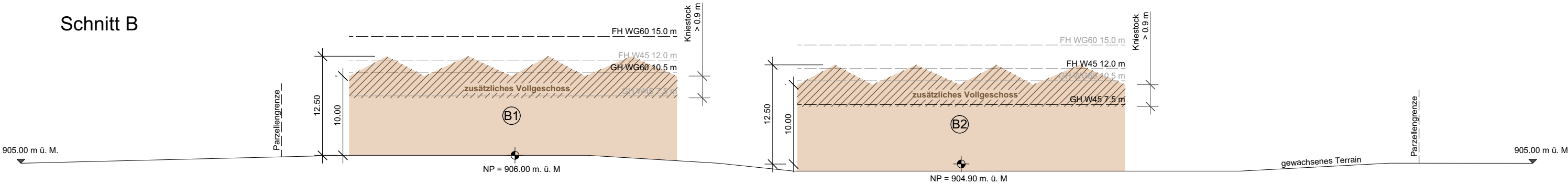


Schnitte

Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C

