



Projekt Nr. 028.1.049.00

11. November 2021

Überbauungsplan Oberwilen

Planungsbericht

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

Inhaltsverzeichnis

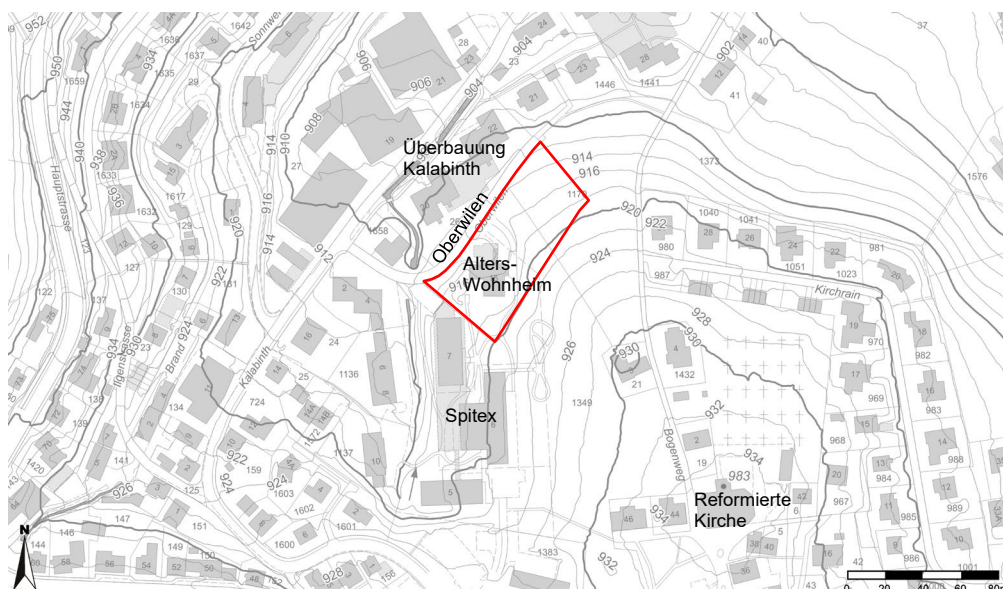
1	Ausgangslage	5
1.1	Situation	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Teilrevision Baugesetz	6
2	Planungsverfahren	7
3	Randbedingungen	8
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	8
3.2	Agglomerationsprogramm – St. Gallen-Bodensee	8
3.3	Richtplanung	8
3.3.1	Kantonale Richtplanung	8
3.3.2	Kommunale Richtplanung	9
3.4	Kommunale Nutzungsplanung	10
4	Wichtige thematische Aspekte	11
5	Überbauungskonzept	12
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
6	Überbauungsplan	15
6.1	Perimeter	15
6.2	Baufelder und Gestaltung	16
6.3	Aussenraum	17
6.4	Erschliessung	18
7	Interessenabwägung	20
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
8	Information und Mitwirkung	28
9	Kantonale Vorprüfung.....	29
9.1	Vorprüfung	29
9.2	Kontrolllesung	36
10	Rechtsverfahren	36
11	Genehmigung	36
12	Anhang.....	37

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.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 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 RPG² 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.

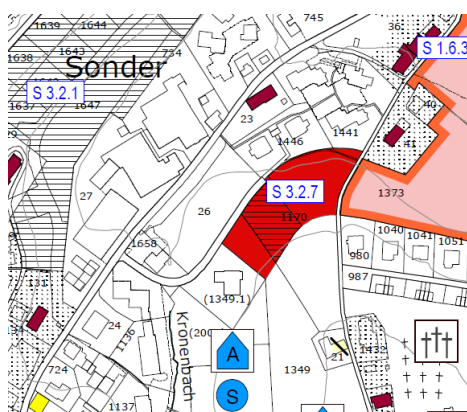
² Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) SR 700

3.3.2 Kommunale Richtplanung

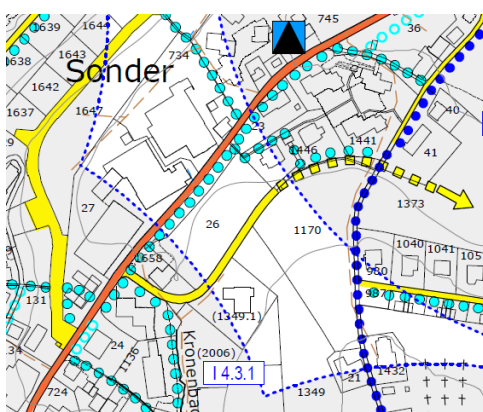
Gemäss kommunaler Richtplanung Siedlung S 3.2.7 (genehmigt: 28.04.2009 / Nachführung 24.09.2018) gilt das Gebiet Oberwilen als ein Entwicklungsgebiet Wohnen höhere Dichte. Die im Überbauungsplan festgelegte Nutzung entspricht der aktuellen Zonierung ebenso wie der Aussage des kommunalen Richtplans.

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 Holzschneitzelheizung 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

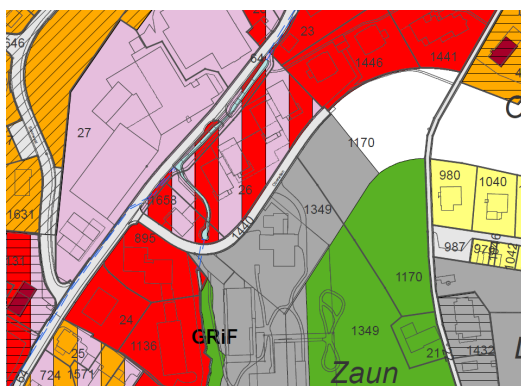
Nutzung: Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wohn- und Gewerbezone WG60 sowie an übriges Gemeindegebiet, im Osten an die Grünzone im Baugebiet, im Süden verläuft die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen weiter und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

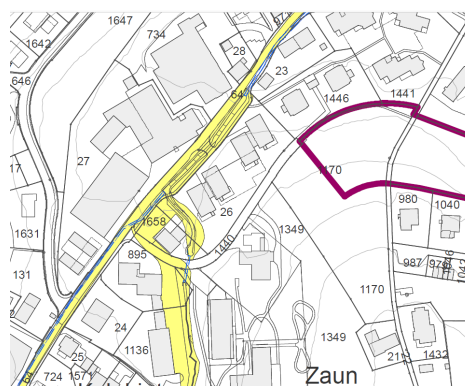
Um bezüglich der Anwendung von Art. 18 Baureglement, insbesondere in Bezug auf die Bebauung und Nutzung, klare Voraussetzungen zu schaffen wird ein Überbauungsplan erarbeitet (siehe auch Kapitel 1.2).

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

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



Ausschnitt Zonenplan Nutzung und Schutz



Ausschnitt Zonenplan Gefahren

Ausschnitt 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 ARE³ liegt das Plangebiet in der ÖV-Gütekategorie 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 Ausserrrhoden 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.

³ 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.⁴

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 Speicher⁵

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.

⁴ Abklärung im Rahmen der Projektüberarbeitung Unterdorf mit dem baulichen Zivilschutz: 15.12.2015

⁵ 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 Ausdehnung 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 Northwestseite 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 zusätzlich⁶. 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 Planungsperimeter nicht erlaubt. Im Baufeld A und Baubereich B kommen die Grenz- und Gebäudeabstände nicht 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.

⁶ 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 ⁷ Wohnzone W60*	Baufeld A	Baubereich B	Abweichung
Anzahl Vollgeschosse	3	4	4	+ 1
Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	3	4	4	+ 1
Gebäudehöhe ⁸	10.00 m	12.82 m	analog	+ 2.82 m
Firsthöhe	14.50 m	Flachdach	Flachdach	- 1.68 m
Grenzabstand	klein: 5.00 m gross: 8.00 m	---	Gga zu Assek. Nr. 1695: 10.00 m	--- / 0.00 m
Gebäudeabstand	OE: 10.00 m	---	10.00	0.00 m
Ausnutzungsziffer	0.65 (AZ2) Landfläche: 3841 m ² mögliche BGF: 2497 m ²	Mögliche BGF 1690.00 m ²	Mögliche BGF 1055.00 m ²	+ 10 % / 249 m ² AZ 0.715 / 2'746 m ²

* 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 m². 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:

⁷ Regelbauweise gemäss Baureglement der Wohnzone W60

⁸ 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.

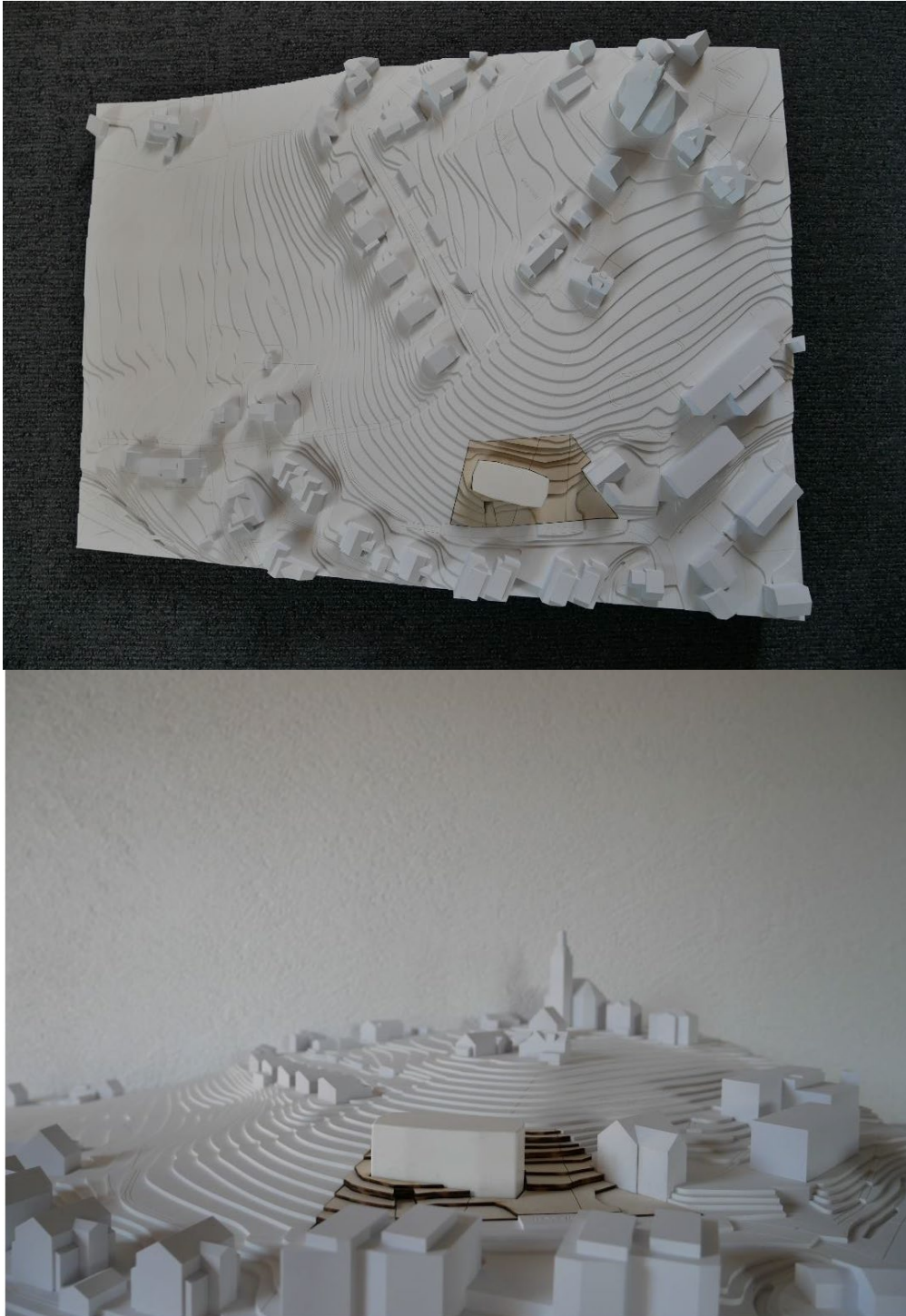
	Regelbauweise	Überbauungsplan	Begründung für Mehrqualität
Architektur			
Fassadenausbildung / Materialisierung	Allgemeine Gestaltungsbestimmungen	Art. 2 Abs. 3 / Art. 10 SBV	- Projektstudie gilt als verbindlich - Konkrete Vorgaben zur Materialisierung der Fassaden - Konkrete Vorgaben für spezifische architektonische und gestalterische Spielregeln
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	- Konkrete Vorgaben in Anlehnung an gebaute Umgebung - Gestaltungsvorgaben - Interessen der Nachbarn
Eingliederung			
Aussenraum	Keine Vorgaben bezüglich Materialisierung möglich	Art. 5 / Art. 7 / Art. 12 SBV	- Strukturierte Aufteilung zur Nutzung der Aussenräume - Konkrete Vorgaben zur ökologischen Aufwertung für im Plan bezeichnete Grünbereiche

			- Konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung der Aussenräume (Umgebungsgestaltungsplan)
Erschliessung	Art. 28 ff. Baureglement	Art. 15 SBV	- Reduzierte Erschliessungsflächen - Raumsicherung für ein Trottoir - Ausbildung Wendepplatz
Parkierung	Art. 28 ff. Baureglement	Art. 16 SBV	- Reduzierte Abstellflächen für Motorfahrzeuge - Angebot Car-Sharing
Gebäudeabstand	Keine Anwendung	Grosser Gebäudeabstand	- Grosszügiger Aussenraum - Interessen der Nachbarn
Geschossigkeit	Art. 16 → 3 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse	- Konzentrierte Bauweise mit grosszügigem Aussenraum - Gebäude- und Firsthöhe gemäss Regelbauweise werden trotz einer erhöhten Geschossigkeit nicht ausgeschöpft. Die Gebäudehöhe ist abschliessend über eine Höhenkote gesichert.
Wohnhygiene			
Grenzabstand	Art. 10 → Keine Anwendung	Grosser Grenzabstand	- Verbesserte Belichtung - 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
Infrastruktur			
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 - 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 wurden im Anschluss an die kantonale Vorprüfung den Anstössern (Anstösserinformation vom 01.09.2021) und der Bevölkerung (Forum vom 09.09.2021) vorgestellt. Dabei konnte durch das vorhandene Modell natürlich gute Eindrücke vermittelt werden. Im Anschluss an die Vorstellungen wurde die Möglichkeit für eine ordentliche Mitwirkung gemäss Raumplanungsgesetz (10.09.2021 bis 11.10.2021) gegeben. Die eingegangenen Eingaben wurden beraten und gemäss der Tabelle im Anhang ausgewertet. Die Beantwortung erfolgte anhand der Tabelle. Anpassungen am Planungsinstrument sind keine notwendig, da die entsprechenden Eingaben mit den bereits vorhandenen Begründungen und Erläuterungen geklärt werden können.

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 08.02.2021 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
1. Allgemeines	
<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. 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 Entscheidfindung 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 Projektbeschreibung 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.

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 Planungsberichts erfordern. Der Planungsbericht wurde in angemessenem Masse entsprechend den obigen Erläuterungen angepasst beziehungsweise überarbeitet.

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.

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 Beurteilung

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 Mehrausnützung 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 schraener 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 Planungsperimeter 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.

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

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

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 Minergie-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 Ausserrhodener 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 Geschosszahl 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 Regeldbauweise 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:

12 Anhang

- Abweichungen zur Regelbauweise, 26. Mai 2021
- Überbauungsplan Oberwilen Auswertung Mitwirkung, 28. Oktober 2021

Abweichungen zur Regelbauweise

Mst. 1:500

Schnitte

Niveaupunkt Bauprojekt

916.38 m. ü. M.

Gebäudehöhe Bauprojekt

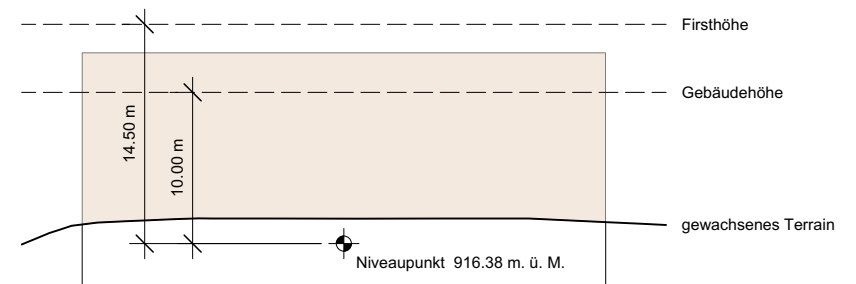
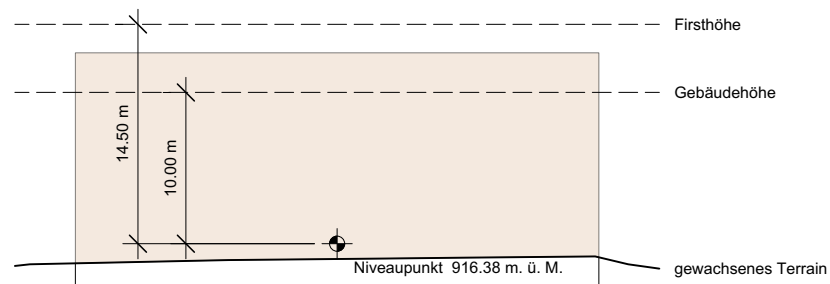
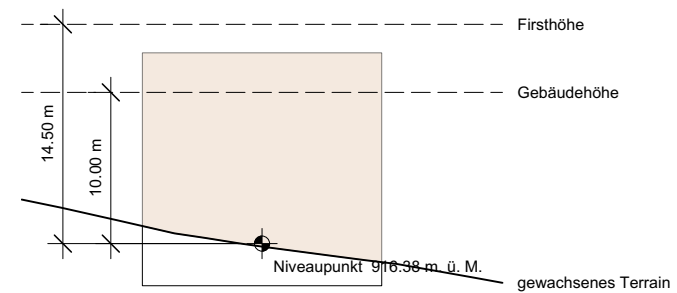
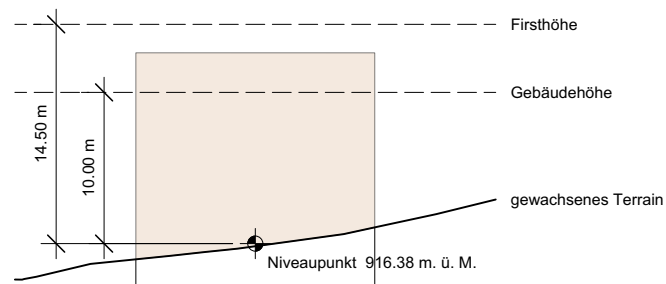
929.20 m. ü. M.
12.82 m

Gebäudehöhe Regelbauweise

10.00 m

Firsthöhe Regelbauweise

14.50 m



Überbauungsplan Oberwilen | Auswertung Mitwirkung

Beratung PLK 27.10.2021

Anstösserinformation: 01.09.2021

Forum: 09.09.2021

Mitwirkung: 10.09.2021 bis 11.10.2021

Die Mitwirkung ist durch die PLK auszuwerten (PLK vom 27.10.2021) und zuhanden des Gemeinderates (Sitzung vom 07.12.2021) zu verabschieden.

Die Information und Rückmeldung der Bauherrschaft läuft über die Architekten.

Die schriftlich eingegangenen Eingaben werden einzeln beantwortet

Der Planungsbericht ist mit untenstehender Tabelle (als Anhang und Ergänzung / Verweis im Kapitel 8) zu ergänzen (siehe Schluss).

Absender	Eingabe	Auswertung
Diskussion / Fragerunde Anstösserversammlung vom 01.09.2021		
	Unter der Voraussetzung der "kostengünstigen" Bauweise (Wohnungen im Preissegment unterhalb marktüblicher Mietpreise) sollte / müsste eine Strukturierung des Baukörpers geprüft werden. Bei der Überbauung "Kalapark" mussten die Volumen bei der damaligen Erstellung aufgeteilt werden, was aber eine bessere Einordnung in den Bestand nach sich zog. Das geplante Volumen wird als zu gross und zu hoch erachtet.	Die Ausrichtung des Neubaus orientiert sich an den Höhenkurven, gleich wie die Gebäude der Seniorenresidenz, und führt damit zu einer Ausdehnung gegenüber der bestehenden Alterssiedlung und einer «Hofbildung». Eine Situierung des Baukörpers senkrecht zu den Höhenlinien und eine damit zusammenhängende Staffelung wurde geprüft. Diese Ausrichtung und die Staffelung könnte aber nur mit einem starken Terraineingriff (starker Anstieg des Geländes in südöstliche Richtung) und entsprechend grossen baulichen und unerwünschten Eingriffen 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. Die Genossenschaft Alterssiedlung ist für den Grundsatz der kostengünstigen Wohnungen auf eine entsprechende Ökonomie des gesamten Baukörpers angewiesen.
	Verschiedene politische Fragestellungen zur Notwendigkeit von Alterswohnungen, den Bedürfnissen der Bevölkerung, der Motivation der Genossenschaft Alterssiedlung, etc.	Politischer Prozess: - Vorlage des Gemeinderates am 29.03.2009: - Die Einwohnergemeinde unterstützt aktiv die Erstellung von altersgerechten Wohnungen an zentraler Lage - Umfrage mit grosser Zustimmung für Alterssiedlung an zentraler Lage (24.06.2011) - Studie "Hinterdorf" (2013), zu teuer, Liegenschaften sind an andere Eigentümer verkauft worden - Studie "Oberwilen", (2014-2018) verschiedene Finanzierungsvarianten. Aus unterschiedlichen Gründen werden keine weiterverfolgt. - Projekt Unterdorf: Aufgrund des Scheiterns des Projektes Hinterdorf wurden im Rahmen der Projekterarbeitung Unterdorf laufende Überlegungen einer Integration der gewünschten Alterswohnungen in das Projekt Unterdorf gemacht. Im Jahr 2016 zeichnete sich eine entsprechende Integration ab, aufgrund weiterer Überlegungen und der stärkeren Marktorientierung des Projektes Unterdorf wurde dies nach weiteren Überlegungen am Standort Oberwilen nicht mehr weiterverfolgt.

Absender	Eingabe	Auswertung
		- Wiederaufnahme der Arbeiten (2018). Die verschiedenen Standorte in der Gemeinde werden bewertet. Es zeigt sich, dass der Standort Oberwilen immer noch die beste Lösung ist. - Gespräche mit dem Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung sind erfolgreich. Die Genossenschaft startet mit einer Vorplanung (2019 – 2021) - Der Gemeinderat sieht im Vorprojekt eine machbare, zukunftsorientierte und bedarfsorientierte Lösung. - Der Gemeinderat unterstützt die Genossenschaft Alterssiedlung in der planerischen Umsetzung für neue Alterswohnungen (private Bauherrschaft). - Der Gemeinderat ist bereit den Boden zu Verfügung zu stellen. Motivation: - Bei den bestehenden Wohnungen der Genossenschaft Alterssiedlung bestehen Wartelisten. Entsprechend ist der Bedarf nach ausgiebigen Marktabklärungen und Umfragen gegeben. Daraus ergibt sich auch die Motivation der Genossenschaft Alterssiedlung, weitere zeit- und marktgerechte Wohnungen in einem preisgünstigen Segment zu erstellen. Der Bedarf ist gegeben und darauf möchte die Genossenschaft Alterssiedlung im Interesse der Gesamtbevölkerung reagieren.
	Wieso kann ein so grosses Projekt ohne Wettbewerbsverfahren realisiert werden?	Die Genossenschaft Alterssiedlung ist grundsätzlich eine private Bauherrschaft, welche nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterliegt. Die Gemeinde ist Miteigentümerin des Bodens, welcher für ein Projekt im öffentlichen Interesse zur Verfügung gestellt wird (Baurecht). Siehe auch Argumentationen weiter unten. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird gemäss den gesetzlichen Randbedingungen von Art. 18 Abs. 1 BauR zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Anforderungen sind in den Sonderbauvorschriften geregelt (Art. 3, Zweck). Siehe auch Argumentationen weiter unten.
	Das Bauvolumen verschandelt das Dorfbild. Wird das Interesse des preisgünstigen Wohnraums so hoch gewichtet?	Das Volumen orientiert sich an den Massen der bestehenden Alterssiedlung Hof. Aufgrund neuer anzuwendenden Normen bezüglich Brandschutz, Lärmschutz (z.B. Trittschall) werden Konstruktionsstärken tendenziell grösser, was ein etwas grösseres Volumen ergibt. Die Höhenausdehnung wird auch durch die Einpassung ins Terrain (Interesse von möglichst wenig Terrainveränderungen, Abgrabungen, Materialtransporte) beeinflusst.

Absender	Eingabe	Auswertung
		Die Gebäudehöhe liegt unterhalb der möglichen Firsthöhe gemäss Regelbauweise. Dies muss auch im Rahmen der Beeinträchtigung der Anstösser (Schattenwurf, etc.) mitberücksichtigt werden. Gemäss Regelbauweise könnte ein grösseres Volumen erstellt werden.
	Die bestehenden unterliegenden Bauten haben mit Hangwasser zu kämpfen. Mit dem Bau des Kalaparks hat sich bereits eine Änderung des Wasserflusses ergeben. Mit einem allfälligen Bau des Projektes Oberwilen wird dies nochmals passieren.	Aufgrund der wertvollen Rückmeldung können die Architekten entsprechende Massnahmen frühzeitig einplanen. Es gibt technische Umsetzungsmöglichkeiten, eine Garantie kann aber natürlich nicht abgegeben werden. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung wurde diese Thematik bereits frühzeitig erfasst. Im Gegensatz zu anderen Sondernutzungsplänen wird aufgrund der bekannten Problematik mit Art. 20 der Sonderbauvorschriften situationsgerecht reagiert. Entsprechend sind tiefliegende Sickerleitungen möglich, wenn diese aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse unumgänglich sind. Dies wird an anderen Orten grundsätzlich nicht mehr ermöglicht. Zusätzlich muss die Umgebung sowie wenig benutzte Verkehrsflächen möglichst versickerungsfähig und / oder mit Retentionsmassnahmen auszuführen. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehene Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.
	Das Projekt gefällt und die gezeigten Möglichkeiten der Wohngeschosse / Wohnungsgrundrisse sind ein effektives Bedürfnis. Bezahlbarer Wohnraum ist im Alter wichtig, nicht alle können sich Wohnungen im normalen oder oberen Preissegment leisten. Das Dorf lebt grundsätzlich von seinen Gebäuden mit den Giebeldächern. Es wird aber erkannt, dass das notwendige Volumen und das Angebot der Wohnungen mit einem Giebeldach schwer zu realisieren wäre.	Wird positiv zur Kenntnis genommen.
	Begrüsst wird auch, dass die Anstösser bezüglich der Abstände berücksichtigt werden und das Gebäude weiter von der Strasse und damit auch von den bestehenden Bauten weggerückt wird.	Wird positiv zur Kenntnis genommen.
Diskussion / Fragerunde Forum vom 09.09.2021		
	Sind auf dem Flachdach Photovoltaikanlagen möglich?	Mit dem hoch gewichteten Interesse der Einordnung in die Landschaft wird eine zwingende Begründung des Flachdachs (Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften) vorgeschrieben. Anlagen zur Energieerzeugung sind untergeordnet (Art. 11

Absender	Eingabe	Auswertung
		Abs. 3 der Sonderbauvorschriften) möglich. Es gibt unzählige Beispiele, dass sich Dachbegrünungen und Energieerzeugung nicht gegeneinander ausspielen sondern sich auch ergänzen können (Schattenbereiche für Flora).
Eingaben Mitwirkung		
	Für mich ist eigentlich klar, dass solcher Wohnraum zu Verfügung gestellt werden sollte sofern dieser auch im eigentlichen Sinne vergeben wird. Auch bin ich grundsätzlich mit der Entwicklung und dem Geschehen im Dorf einverstanden was mich regelmässig erfreut. Ich verstehe jedoch nicht, weshalb man an dermassen prominenter Stelle einen so grossen Gebäudekörper in Flachdach-Bauweise hinstellen möchte. Wollen wir als Dorf Speicher mittelfristig gleich aussehen wie Rorschach, Gossau oder Abtwil? Wir sind doch noch eines der wenigen idyllischen Dörfer im Ausserrhodischen mit einem wunderbar erhaltenen, albertümlichen Dorfkern. Ich bitte hier um mehr Zurückhaltung und Fingerspitzengefühl zur "alterwürdigen" Bauweise. Genau dieses Idyllische zieht den Tourismus ins Appenzellerland und wird dies zukünftig noch viel mehr tun. Wenn wir das nicht erhalten, fahren mögliche Gäste zukünftig eher nach Gais, Trogen, Heiden oder Urnäsch. Gerade vor 3 bis 4 Wochen hatte ich mit einem wohlhabenden, älteren Tessiner Ehepaar gesprochen, welches aktuell ihren Zweitwohnsitz im Appenzellerland auf etwa 900 bis 1000 müM. nahe St. Gallen sucht. Sie haben unser Dorf inspiziert und mir gesagt, dass es sie wohl eher nach Rehetobel oder Gais (ev. nach Heiden) ziehen wird da es für Sie "appenzellischer" wirkt. Unsere lieben Planer und Architekten meinen immer, man kann nur mit Flachdächern und grossen Gebäuden ein "modernes" Dorf sein. Fahren Sie bitte nach Stein und schauen Sie sich an wie schön, ökonomisch und doch modern das neue, soeben fertig gestellte Casa Solaris gestaltet wurde. Dieses Gebäude ist etwa dreimal grösser und fügt sich wunderbar in die hügelige Dorf-Landschaft ein. Die Schrägdächer, die dezente Höhe sowie die Fassadengestaltung machen es trotz der immensen Grösse zu einem extrem gelungenen Bau.	Die Ausbildung des Flachdachs wurde durch die gemeinderätlichen Kommissionen zusammen mit den Architekten mehrfach geprüft und beraten. Mit dem hoch gewichteten Interesse der Einordnung in die Landschaft wird eine zwingende Begrünung des Flachdachs (Art. 11 Abs. 1, Anlagen zur Energieerzeugung sind untergeordnet gemäss Art. 11 Abs. 3 Sonderbauvorschriften) vorgeschrieben. Aus Sicht der Kommissionen wird damit die Einpassung klar besser gewährleistet (z.B. Blick von der Vögelinsegg) als mit Schrägdach und grossflächiger z.B. ziegelgedeckter Dachansichten. Das Beispiel Hof zeigt auf, wie eine grossvolumige Bebauung mit der entsprechenden Dachbegrünung in der Umgebung aufgeht. Die Überbauung Hof wurde mittels Quartierplan (Quartierplan Zaun Parz. Nr. 1349, Genehmigung durch Baudirektion am 05.04.2004) planungsrechtlich umgesetzt. Grundlage für den Quartierplan war das Ergebnis eines Studienauftrags (Verfasser Siegerprojekt: Architekturbüro Affolter und Kempster dipl. Architekten ETH / SIA, St. Gallen / Trogen), welches zum damaligen Zeitpunkt und auch aktuell immer noch als gelungenes Beispiel einer inneren Entwicklung von Baukultur und Tradition zählt (siehe z.B. kantonale Arbeitshilfe "Innenentwicklung im Siedlungsgebiet", Amt für Raum und Wald, 2019). Entsprechend macht es auch Sinn, den bewährten Stil der Überbauung Hof in den aktuellen Überbauungsplan Oberwilen zu integrieren und mittels Sonderbauvorschriften (Lage und Ausdehnung des Baukörpers, Materialisierung, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung, etc.) festzulegen. Wie richtig erkannt wird, sind die unterschiedlichen Ausgangslagen von Projekten zu berücksichtigen. Ohne genaue Erkenntnisse der Ausgangslage des beschriebenen Projektes in Stein ist die Situation doch grundlegend unterschiedlich. Das Plangebiet in Stein befindet sich am Siedlungsrand in relativ flachem Gelände,

Absender	Eingabe	Auswertung
	Klar, dass die Gegebenheiten etwas anders sind, aber ein Architekten-Trio sollte diese Unterschiede in den Griff bekommen. Auch in Stein hätte man mit einem Flachbau ein Stockwerk mehr gewonnen, was jedoch auch dort auf Kosten des Dorfbildes gegangen wäre. Auch zieht für mich das Argument nicht, dass angrenzend bereits mehrere Flachbauten bestehen. Ich denke man muss es ja nicht gleich schlecht machen wie in der Vergangenheit. Klar sollen die Wohnungen kostengünstig und somit für jedermann/frau erschwinglich werden. In diesem Fall denke ich jedoch, dass eine optimal gestaltete, moderne Wohnung durchaus pro Monat vielleicht Fr. 150.- mehr kosten darf, wenn dadurch 1...2 Wohnungen wegfallen und die Landschaft nicht verschandelt wird.	was einen entsprechenden Übergang von Bauzone zur Landschaft voraussetzt. Beim Gebiet Oberwilen handelt es sich um ein Innenentwicklungsgebiet, welches am Hang liegt und eine Einpassung in die bestehende gewachsene Struktur erfordert. Mit der Flachdachlösung kann z.B., nebst den obigen beschriebenen Vorteilen, auch der Blick auf den Dorfkern erhalten bleiben. Entsprechend wichtig wird auch die Umgebungsgestaltung gewichtet, welche mit einem Landschaftsarchitekten in einem frühen Planungsstadium erarbeitet wurde. Der Einpassung ins Terrain muss bei Neubauten vermehrt Aufmerksamkeit geschenkt werden. Es ist offensichtlich, dass Baukörper, welche den Ort nicht berücksichtigen und diesen an das Objekt mit grossen Umgebungsgestaltungen, Mauern, Höhenunterschieden, etc. anpassen, als Fremdkörper wirken. Gesamthaft werden mit dem Überbauungsplan Oberwilen, nach Meinung des Gemeinderates und der vorberatenden Kommissionen, nach wie vor wichtige Merkmale der Einpassung ins Ortsbild rechtlich gesichert und in den Planunterlagen ausführlich beschrieben.
	Die Mitte Mittelland AR hat von der geplanten Überbauung Oberwilen in Speicher Kenntnis erhalten. Wir haben die Unterlagen studiert und nehmen dazu wie folgt Stellung: Immer mehr Senioren ziehen statt ins Pflege- oder Altersheim in eine Alterswohnung. Dort können sie ihre Selbständigkeit bewahren und trotzdem «altersgerecht» wohnen. Auch in Speicher ist diese Wohnform sehr gefragt und es ist ein Bedarf ausgewiesen. Die Mitte begrüsst daher die Schaffung von ca. 16 weiteren Alterswohnungen am Standort Oberwilen. Der Planungsbericht legt nachvollziehbar dar, dass verschiedene Lösungen geprüft und verglichen wurden. Die wichtigen Punkte für die Einordnung des Neubaus ins Orts- und Landschaftsbild werden im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Für die Mitte Mittelland AR stellt sich jedoch die Frage, ob hinsichtlich öffentlicher Verkehr wirklich von einer „sehr guten“ Erschliessung gesprochen werden kann, zumal der Weg zur nächsten Bahnstation Schützengarten doch eine erhebliche Steigung aufweist. Auch wenn die Vorprüfung noch einen gewissen Handlungsbedarf aufzeigt, so scheint das Projekt als Ganzes umsetzbar und die Planunterlagen deuten auf eine sorgfältige Vorgehensweise bei der bisherigen Erarbeitung hin.	Wird positiv zur Kenntnis genommen. Wird positiv zur Kenntnis genommen. Gemäss der Berechnungsmethodik des Bundesamts für Raumentwicklung liegt das Plangebiet in einer guten bis mittelmässigen Erschliessungsgüte. In Abwägung der Verkehrsanbindung an St. Gallen wird von einer für das Appenzellerland sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ausgegangen. Wird positiv zur Kenntnis genommen.

Absender	Eingabe	Auswertung
	Die Mitte Mittelland AR unterstützt daher den vorliegenden Überbauungsplan und wünscht dem Gemeinderat viel Erfolg für dieses für die Gemeinde Speicher wichtige Projekt.	Wird positiv zur Kenntnis genommen.
	Der Überbauungsplan Oberwilen sei zurückzuziehen. FORMELLES: 1. Die STWEG Kalapark ist von der geplanten Überbauung direkt betroffen und sie wäre auch in einem allfälligen weiteren Verfahren, sollte die Gemeinde Speicher am Überbauungsplan Oberwilen festhalten, einsprachelegitimiert. 2. Die Mitwirkungsfrist läuft bis 11. Oktober 2021, so dass mit heutiger Eingabe diese Frist gewahrt ist. BEGRÜNDUNG: 1. Standort Dem Vorprüfungsbericht vom 8. Februar 2021 ist zu entnehmen, dass resultierend aus einer Volksabstimmung aus dem Jahr 2009 eine Arbeitsgruppe "Wohnen im Alter" gegründet wurde, welche eine Standortevaluation für altersgerechte Wohnungen durchführte. Dabei habe sich der Standort in Oberwilen für das Vorhaben als optimal erwiesen. Diese Behauptung steht im Widerspruch zur Mitteilung der Gemeinde vom 23.09.2016, wo festgehalten wird unter dem Titel "aktueller Stand der Arbeitsgruppe Neue Alterssiedlung Speicher": Nach Prüfung der Sachlage ist der Gemeinderat überzeugt, dass der Standort Unterdorf für das Anliegen des Initiativkomitees zur Realisierung von altersgerechten Wohnungen sehr geeignet ist. Betreffend der Überbauung Unterwilen [Unterdorf, Anmerkung CL] ist das Verfahren bereits fortgeschritten, und es besteht ebenfalls eine Genossenschaft für die Realisierung und Nutzung der entsprechenden Wohnungen. Es ist deshalb unverständlich, weshalb nun das Gebiet Oberwilen verplant und überbaut werden soll, nachdem das Interesse an den Wohnungen im Unterdorf nicht derart gross ist, als dass dort kein Platz für die Alterswohnungen bestehen würde. Der Gemeinderat hat diesbezüglich Erklärungsbedarf. Jedenfalls wird meine Klientschaft darauf bestehen, dass der Standort Unterdorf für Alterswohnungen weiterverfolgt wird bzw. gründlich abgeklärt wird, weshalb dort Alterswohnungen nicht möglich sein sollen. (Beweis: Appenzell 24.ch vom 23.09.2016 Beilage 1)	Siehe obige Abhandlung des politischen Prozesses. Entscheide können, entsprechend begründet, auch neu beurteilt werden.

Absender	Eingabe	Auswertung
	2. Zonenkonformität Den beiden Vorprüfungsberichten ist klar zu entnehmen, dass mindestens sehr fraglich ist, ob in der öffentlichen Zone Alterswohnungen realisiert werden können. Mindestens müsste klar offengelegt werden, welchen Beitrag die Öffentlichkeit für die Alterswohnungen leistet. Jedenfalls ist meine Klientschaft überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt es ohne erhebliche Subventionen nicht möglich ist, billige Alterswohnungen, wie anlässlich der Informationsveranstaltung dargestellt, angeboten werden können. In Beachtung der Finanzen der Gemeinde ist der Gemeinderat wohlberaten, wenn sich die Gemeinde vorerst auf das Gebiet Unterdorf konzentriert und dort Genossenschaftswohnungen realisiert. Nachdem die Genossenschaft Alterssiedlung Speicher eine private Organisation ist, welche nicht von der Gemeinde beherrscht wird, ist für das Bauprojekt die Zonenkonformität nicht gegeben. 3. Projektkritik Üblich ist, dass bei Projekten der öffentlichen Hand mindestens ein Varianzverfahren durchgeführt wird, um so Ideen für eine vorzügliche Überbauung zu erhalten. Vorliegend wurde offenbar lediglich Auftrag an das Architekturbüro Schraner Partner Architektur erteilt. Den beiden Vorprüfungsberichten ist denn auch un schwer zu entnehmen, dass das vorliegende Projekt nur bedingt überzeugt. Jedenfalls genügt es den Anforderungen gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG nicht, um Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zuzulassen, denn es fehlt in Bezug	Die kantonale Vorprüfung vom 08.02.2021 stellt klar fest, dass gegen die Erstellung von Alterswohnungen im aufgezeigten planerischen Rahmen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE unter Anwendung von Art. 18 BauR grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Bei einer Alterssiedlung mit neuem Wohnraum für Betagte handelt es sich um eine Aufgabe der öffentlichen Hand. (siehe Seite 4, Recht- und Zweckmässigkeit). Im Planungsbericht wird im Kapitel 9.1 erläutert, wie mit den Anforderungen der Vorprüfung umgegangen wird. Mit der zusätzlichen Nachbesserung im Nachgang zur zweiten Durchsicht beim Amt für Raum und Wald (Bericht vom 20.05.2021: Anpassung Planungsbericht mit kurzem Absatz zur spezifischen Eignung der Wohnungsgrundrisse für betagte Personen) und der entsprechend vertraglichen Regelung - im noch zu erarbeitenden Bauvertragsvertrag - für die Sicherstellung des Angebots für die Öffentlichkeit, sind die Anforderungen an Art. 18 Abs. 1 BauR erfüllt und die Zonenkonformität ist klar gegeben. Art. 18 Abs. 1 regelt genau die vorhandene Möglichkeit (Umsetzung eines öffentlichen Interesses durch eine private Bauherrschaft). Mit Art. 3 der Sonderbauvorschriften wird der Zweck des Überbauungsplans zudem klar formuliert und die Gemeinde hat im Rahmen der Umsetzung entsprechenden Einfluss. Die Finanzierung ist eindeutige Sache der Genossenschaft Alterssiedlung (siehe auch Begründungen unten). Es kann der Genossenschaft und ihrer Erfahrung überlassen werden, wie die Wohnungen in ihrem Sinne marktwirtschaftlich erstellt und vermietet werden. Im Gegenzug zu üblichen Anbietern muss die Genossenschaft nicht profitorientiert wirtschaften, was gegenüber diesen Anbietern einen grossen Vorteil bringt. Inwieweit sich die Gemeinde auf die Projekte Unterdorf und Oberwilen konzentriert, darf der Ressourcenplanung der Gemeinde überlassen werden. Wäre das Projekt von der öffentlichen Hand, wäre vorangegangene Begründung der Zonenkonformität nicht notwendig. Richtig ist, dass es sich bei der Projektverfasserin und der zukünftigen Bauherrin um eine private Trägerschaft handelt (daraus auch die entsprechende Regelung bezüglich Art. 18 Abs. 1 BauR). Die Genossenschaft Alterssiedlung Speicher hat zum Zweck (gemäss Handelsregisterauszug) die Bereitstellung günstiger Wohngelegenheiten für Betagte und Behinderte, insbesondere einer Alterssiedlung oder einzelner Wohnungen. Zu diesem

Absender	Eingabe	Auswertung
	auf die architektonische Gestaltung die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung. Nachdem für Speicher an einem sehr sensiblen Hang gebaut werden soll, ist aufgrund der nach wie vor spärlich vorliegenden Unterlagen bereits klar, dass dieser "Klotz" nicht in das Gebiet bzw. in die bestehende Siedlung passt, zumal der Grundriss sehr speziell ist. Konkret bedeutet dies, dass die Baute um ein Geschoss zu reduzieren ist. Mit dieser Reduktion wäre die Wirtschaftlichkeit noch mehr in Frage gestellt. Sollte wider Erwarten der Gemeinderat Speicher den Überbauungsplan Oberwilen nicht zurückrufen, so ist gegen dieses Bauvorhaben mit erheblichem Widerstand auch seitens der STWEG Kalapark zu rechnen.	Zwecke erwirbt die Genossenschaft geeignete Grundstücke oder Baurechte, besorgt deren Überbauung oder Umbau und vermietet oder verkauft die erstellten Objekte. Die Gemeinde Speicher ist nicht Mitglied der Genossenschaft (gemäss Handelsregister) und tritt auch nicht als Bauherrin oder Finanziererin der Bautätigkeit auf. Der Boden wird (zusammen mit der Miteigentümerin: Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Speicher) im Baurecht mit einem noch zu erarbeitenden Vertrag abgegeben. Die Genossenschaft ist entsprechend eine private Träger-schaft (mit genossenschaftlichem Gedanken) und nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt (Art. 2 gemäss dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen; bGS 712.1). In diesem Zusammenhang darf noch erwähnt werden, dass von Seiten der Genossenschaft mit dem Architekturbüro schraner partner gmbh verschiedene Studien geprüft wurden und die Bestvariante mit entsprechenden Argumentationen im Herbst 2019 in ein Bauermittlungsgesuch zu Händen der Baubewilligungskommission (BBK) Speicher mündete (siehe Planungsbericht Kapitel 1.2). Daraufhin wurde das eingereichte Projekt mit der Kommission für Planung / Gemeindeentwicklung (PLK) weiterentwickelt. Dass die Anforderungen an Art. 41 BauG eingehalten werden, wird im Planungsbericht ausführlich mittels Begründungen und Interessenabwägung erläutert (siehe dazu insbesondere Kapitel 5 bis 7). In den Vorprüfungsberichten von Seiten des Amts für Raum und Wald beziehungsweise der Abteilung Raumentwicklung werden denn auch nicht die Anforderungen an die Mehrausnutzung an sich, sondern die dazu notwendige ausführlichere Berichterstattung kritisiert. Der Planungsbericht wurde entsprechend gründlich und detailliert ergänzt, so, dass nebst den bereits ausreichenden materiellen Anforderungen der nicht beanstandeten Qualitätssicherung mittels Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften, auch die formellen Anforderungen erfüllt werden. Die Projektdokumentation wurde mit Fassaden- und Modellansichten ergänzt, so dass die von Seiten ARE gewünschte ausführlichere Projektdokumentation ebenfalls erfüllt werden kann. Die Abweichungen von der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit werden mit grösseren Abständen gegenüber den bestehenden Bauten kompensiert, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarn auszuschliessen (Art. 41 Abs. 2 Bst. b) BauG). Dieser Nachweis wird mit der ausführlichen Schattenstudie bekräftigt.

Absender	Eingabe	Auswertung
	4. Zusammenfassung Aufgrund der vorstehenden Bemerkungen, welche nicht abschliessend sind, wird empfohlen, das Verfahren Überbauungsplan Oberwilen zurückzunehmen, bzw. mindestens zu sistieren, um vorerst abzuklären, ob die Alterswohnungen nicht im Gebiet Unterdorf realisiert werden können. Weiter muss sich der Gemeinderat auch überlegen, ob es zweckmässig ist, mit dem Überbauungsplan Oberwilen «vorzupreschen», stattdessen wäre die Revision der Zonenplanung vorzuziehen, um weitere Entscheidungsgrundlagen zu haben. Ich bitte Sie höflich um Kenntnisnahme und ersuche Sie, antragsgemäss zu verfahren.	Eine Bebauung nach Regelbauweise hätte für die Anstösser nachteiligere Auswirkungen. Entsprechend wird dem Überbauungsplan auch eine Genehmigung in Aussicht gestellt, wären die Anforderungen an das Baugesetz nicht eingehalten, wäre dies nicht der Fall. Gemäss obiger Argumentation werden die Projekte Oberwilen und Unterdorf unabhängig voneinander weiterbearbeitet. Die empfohlene Revision der Zonenplanung abzuwarten macht keinen Sinn, da aufgrund der erarbeiteten Entwicklungsstrategie (mit der Bevölkerung im August 2020 diskutiert) keine nutzungstechnischen Veränderungen im betroffenen Gebiet zu erwarten sind.