



QUARTIERPLAN «BÄREN», GONTEN

BERICHT

Vom 17. Mai 2022, rev. 28. Okt. 2022 zur öffentlichen Auflage von Planänderungen; (neue Texte in **Rot**)





IMPRESSUM

Auftrag:	Quartierplanung «Bären», Gonten
	Bezirk Gonten Loretto 8a, 9108 Gonten
Grundeigentümerin Parzelle Nr. <u>1262</u>	Hotel Bären Gonten AG Dorfstrasse 40 9108 Gonten vertreten durch Jan Schoch
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05
Projektleiter:	Daniel Stalder, Dott. Arch. Politecnico SIA, Raumplaner FSU Vinh Ly, dipl. Arch. FH SIA
Dateiname:	Gonten_AI_QP-Bären_Planungsbericht_221028.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Sachverhalt	4
1.3	Vorgehen.....	5
2.	ANALYSE UND STRATEGIE.....	6
2.1	Grundlagen	6
2.2	Projektentwicklung	7
3.	ERLÄUTERUNGEN	14
3.1	Allgemeines.....	14
3.2	Erschliessung	15
3.3	Bebauung	16
3.4	Umgebung	17
3.5	Umwelt und Übriges.....	18
4.	NACHWEISE	19
4.1	Siedlung	19
4.2	Infrastruktur und Wirtschaft.....	20
4.3	Natur und Landschaft.....	20
4.4	Siedlung und Verkehr	21
4.5	Wasser und Boden.....	22
4.6	Ergänzungen	23
	ANHANG	24
	A1 Checkliste Nachweise	24
	Beilagen	24
	A1 CHECKLISTE NACHWEISE	25
	BEILAGE.....	26
	B1 Richtprojekt.....	26



1. AUSGANGSLAGE

1.1 PLANUNGSANLASS

Das 1751 erstmals erwähnte Gasthaus Bären in Gonten hat seine Ausstrahlung als typisches Appenzeller Gasthaus über die Jahrhunderte beibehalten. Nach Jahren der Unsicherheit hat Jan Schoch das unter Denkmalschutz stehende Gebäude übernommen und 2015 umfassend renoviert. Seit dieser Zeit hat es sich zu einem wichtigen Anziehungspunkt des gehobenen Tourismus in der Region entwickelt.

Nun soll das Gasthaus unter Miteinbezug von Gebäuden in der Nachbarschaft (u.a. Gasthaus Löwen gegenüber) und Neubauten auf dem nördlich angrenzenden Areal zu einer umfassenden «Wellness-Residenz» mit verschiedensten Angeboten ausgebaut werden. Im Zentrum soll der Bären bleiben, mit den Erweiterungen soll die Bären-Residenz attraktiv ausgebaut und das Dorf um ein vielfältiges Quartier ergänzt werden. Für die Neubauten ist der Zonenplan letztmals 2017 angepasst worden.

Die vorgesehene Projektentwicklung bedarf der Rechtskraft eines Quartierplan-Erlasses gemäss Art. 52 BauG sowie gemäss BauV Appenzell Innerrhoden. Die vorgesehene Quartierplanung erfolgt gestützt auf die Revision der Nutzungsplanung Gonten 2009 sowie dem rechtskräftigen Teilzonenplan Bären II (2017).

1.2 SACHVERHALT

1.2.1 PLANUNGSGEBIET



Abb. Lage des Quartierplanungsgebiet, Parz. 1262, Gonten (geoportal.ch/2022)



Das Planungsgebiet liegt im Dorfkern von Gonten, nordseitig des «Hotel Bären». Das Areal umfasst die neu mutierte Parzelle Nr. 1262 mit einer Fläche von ca. 6'090 m² (inkl. Strassenanteil Gärtlistrasse) östlich angrenzend an die Schletterstrasse sowie die Grundstücke Nrn. 22 und 23 mit den Liegenschaften des «Hotel Bären» und Nr. 24 des «Roothuus». Das Grundstück liegt gemäss Nutzungsplanung in der Kernzone (K3).

Das Baugesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden sieht als Grundlage für eine Quartierplanung (QP) ein Richtprojekt auf Basis eines Studien- oder Konkurrenzverfahrens vor. Die Grundeigentümerin hat deshalb im Frühjahr 2021 in Absprache mit dem Bezirksrat von Gonten einen Studienauftrag im Einladungsverfahren mit vier Architekturbüros durchgeführt.

1.2.2 PLANUNGSZIELE

Die künftige Bebauung des Planungsgebiet soll hohen Anforderungen in ortsbaulicher-freiräumlicher und architektonischer Sicht gerecht werden und sowohl die privaten als auch die öffentlichen Interessen einer Weiterentwicklung des Wohn- und Tourismusstandort Gonten unterstützen.

1.3 VORGEHEN

Die Projektentwicklung sieht eine Erweiterung des «Hotel Bären» mit Hotelbetrieb und Hotelzimmern, Wohnen mit Service im Alter als auch reines Wohnen vor.

Im Rahmen des durchgeführten Studienauftrags hat das eingesetzte Beurteilungsgremium in ihrem Schlussbericht (Bericht Beurteilungsgremium vom 14. Juni 2021) der Grundeigentümerin und dem Bezirksrat die Weiterbearbeitung der Projektstudie der Rüssli Architekten AG, Luzern, empfohlen. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die Weiterbearbeitung der Projektstudie sind im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 14. Juni 2021 festgehalten.

Nach Abschluss des Studienverfahrens ist das Architekturbüro Rüssli zwischenzeitlich mit der weiteren Projektierung beauftragt worden. Unter Beizug der Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich wurde ein Vorprojekt als Richtprojekt für die Quartierplanung erarbeitet.

Das Resultat des Studienauftrags, resp. deren Weiterbearbeitung (Richtprojekt), dient als Grundlage für die Festsetzung der Quartierplanvorschriften. Ein konsolidiertes, bereinigtes und vom Bezirk freigegebenes Richtprojekt soll planerisch und rechtlich durch den Erlass des Quartierplans gesichert werden. Hierfür wurde im Dezember 2021 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, indem das Projekt öffentlich vorgestellt und die Pläne im Internet veröffentlicht wurden. Dabei ist es zu keinen schriftlichen Eingaben gekommen.

2. ANALYSE UND STRATEGIE

2.1 GRUNDLAGEN

2.1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Quartierplans umfasst die Parzelle Nr. 1262 (nach Mutation inkl. Erschliessungsflächen der Gärtlistrasse) sowie die Parzellen Nrn. 22, 23 und 24 mit einer gesamthaften Perimeterfläche von 8'168 m².



Abb. Gebietsübersicht mit Quartierplanperimeter (blau) mit Parz. Nr. 1262, 22, 23, 24 (geoportal.ch/2022)

2.1.2 ZONENPLAN & BAUREGLEMENT

Das Planungsgebiet liegt u.a. gestützt auf die Teilzonenplanänderung Bären II (2017) rechtskräftig in der **Kernzone** (braun), dies erlaubt öffentliche Nutzungen, Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzungen. Des Weiteren wird die Parzelle Nr. 1262 mit einer Quartierplanpflicht integral überlagert.

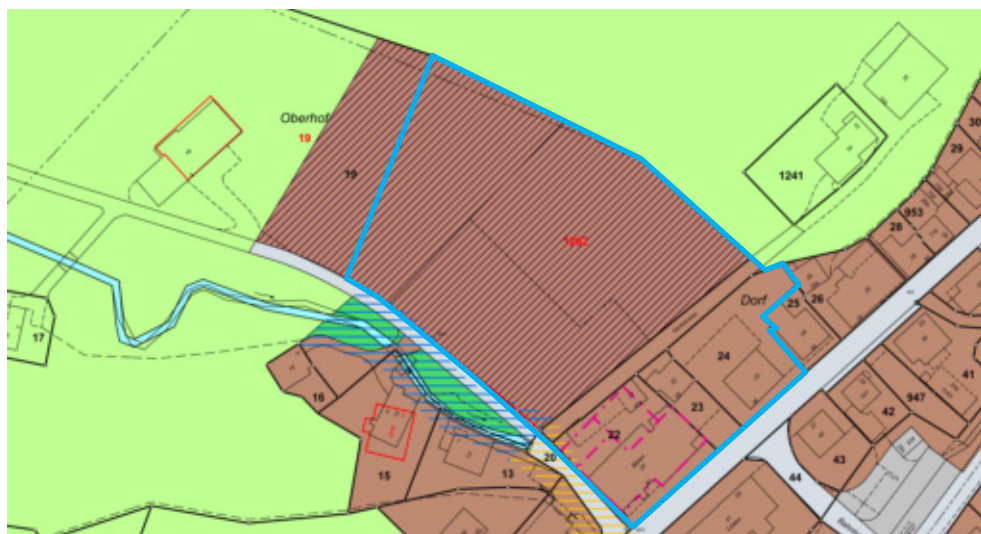


Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Quartierplanperimeter (blau); (geoportal.ch, 01/2022)



2.1.3 BESTEHENDE 'ALTER' QUARTIERPLAN «BÄREN» (2010)

Im Zuge der Teilzonenplanänderung «Bären II» in den Jahren 2015-17 wurde durch den Bezirksrat Gonten auch die Aufhebung des am 19. Jan. 2010 von der Standeskommission genehmigten 'alten' Quartierplans «Bären» beschlossen, dies unter dem Vorbehalt, dass der Teilzonenplan Bären II in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Standeskommission hat mit Beschluss vom 6. Juni 2017 die Teilzonenplanänderung «Bären II» genehmigt, die beantragten Aufhebung des 'alten' Quartierplans «Bären» jedoch bis anhin noch nicht genehmigt. Ein erneuerter Genehmigungsantrag durch den Bezirk gestützt auf die bereits erfolgte Beschlussfassung im Jahre 2017 wird die Aufhebung der Rechtskraft des 'alten' Quartierplan «Bären» erwirken.

2.1.4 SONDERNUTZUNGSPLAN QUARTIERPLANUNG

Subsidiär zur Nutzungsplanung sowie der übergeordneten Baugesetzgebung und dessen Bauverordnung (BauG/BauV), können die Bauvorschriften für den QP-Perimeter mit den Erlass des Quartierplans festgesetzt werden. Von den in der übergeordneten Nutzungsplanung festgelegten Vorschriften, resp. den (kantonalen) Zonenvorschriften, kann mittels Quartierplan - unter den in der BauV beschriebenen Voraussetzung - abgewichen werden. Das vorgesehene Planungsverfahren erfolgt als Quartierplan nach Art. 52 ff BauG.

Die zur Weiterbearbeitung empfohlene und bereinigte Projektstudie (Richtprojekt) wird nach Freigabe durch den Bezirksrat mit dem Quartierplan planungsrechtlich und verfahrensmässig gesichert.

2.2 PROJEKTENTWICKLUNG

2.2.1 AUSEINANDERSETZUNG MIT DEM ORT

Das Planungsgebiet war in den letzten Jahren im Rahmen der generellen Nutzungsplanung Gonten sowie auch in den Teilzonenplan-Änderungen Bären I und II (2015/2017) jeweils in unterschiedlichem Mass und Inhalt ortskultureller Auseinandersetzung. Planrechtlich ist das Gebiet darauf hingehend festgelegt.

2.2.2 STUDIENVERFAHREN

Grundlage für den Quartierplan bildet eine Projektevaluation aus einem qualitativen Studienverfahren. Der Studienvorschlag «Simplicité» des Architekturbüros Rüssli AG, Luzern wurde für die Weiterbearbeitung empfohlen.



Abb. Modell Projektstudie «Simplicité», Rüssli Architekten, Mai 2021

Projektbeschreibung und Empfehlung zur Weiterbearbeitung [aus Bericht Beurteilungsgremium]:

Die Verfasser zitieren aus dem Leitbild für Baukultur des Kantons Appenzell Innerrhoden: «Ortschaft und Landschaft verweben, Wege sinnfällig führen, verdichtetes Bauen um Ortsbild zu schützen, Identifikationspunkte zum Tragen bringen.» Als Folgerung schliessen sie eine Grossform oder eine Siedlung mit identischen Wohnhäusern aus. Gonten soll weitergebaut werden. Vorgeschlagen werden fünf individuell gestaltete Häuser. Die grossen Beiden (Hotel und Alterswohnungen mit 19 m bis 20 m Höhe) liegen in der «zweiten Reihe» des Strassendorfes an der Gärtlistrasse, die drei Kleineren (ca. 18 m und 13 m) sind zurückgesetzt. Die Setzung der Gebäude ist orthogonal. Aussicht und Besonnung werden positiv vermerkt. Die Platzierung und Nutzungsverteilung ist sinnfällig und schafft einen Übergang vom Strassendorf zur Landschaft. Durchblicke werden ermöglicht. Die Anbindung der Hotelweiterung ist konsequent, die Vorfahrt ist grosszügig. Sie schafft eine angemessene «neue Adresse» und bietet Möglichkeiten für die Anlieferungsinfrastruktur. Die Einbindung dieses Platzes erhält positive Feng Shui-Beurteilungen. Ausrichtung, Besonnung und Energiekonzept sind sorgfältig abgeklärt worden. Die Gruppierung der Wohnungen um den Teich ist sympathisch, die Arrondierung mit dem Kirchbach («grüner Finger») folgt ortsplanerischen Intentionen. Die Organisation der Nutzung ist insgesamt überzeugend. Das Hotelkonzept ist durchdacht und bietet interessante Nutzungsmöglichkeiten an. Die Gebäude sind kompakt und logisch organisiert, das Projekt liegt im Quervergleich der Volumina und Flächen im Mittel. Die Anzahl Alterswohnungen liegt unter dem Durchschnitt, das Angebot an Unternehmerwohnungen liegt darüber.

Das Programm, die Setzung der Volumina und die Organisation des Raumprogramms überzeugen. Mit der orthogonalen Ausrichtung, einer differenzierten Formensprache und Materialisierung sollen ablesbare Einheiten erreicht werden. Hier besteht im Hinblick auf die Integration in den Kontext noch Optimierungspotential, da die hohen Gebäude eine grosse

Präsenz im Dorfbild erhalten. Die Verträglichkeit dieses neuen Verdichtungsschrittes mit dem Bestand überzeugt noch nicht in allen Teilen.

Weiter gibt das Beurteilungsgremium folgende Empfehlungen zur Weiterbearbeitung des ausgewählten Projektes ab (aus Bericht Beurteilungsgremium):

- *Die betrieblichen Anforderungen der verschiedenen Nutzungen (Anlieferungen mit LKW, Wäscheservice, Entsorgung, etc.) sind in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft anzugehen.*
- *Die Anordnung der Garageneinfahrt ist zu prüfen (kürzerer Zufahrtsweg).*
- *Die Verwendung traditioneller Elemente bei der Gestaltung der Dächer und Fassaden ist eingehend zu überprüfen.*
- *Die Auflösung der orthogonalen Ausrichtung der Wohngebäude als Übergang in die Landschaft ist zu überprüfen.*

2.2.3 RICHTPROJEKT ZUM QUARTIERPLAN

Auf Basis der erarbeiteten Projektstudie und einer weiterführenden Planung unter Einbezug der Grundstücke des «Hotel Bären» und des «Roothuus» wurde eine Richtprojekt für die vorliegende Quartierplanung entwickelt.

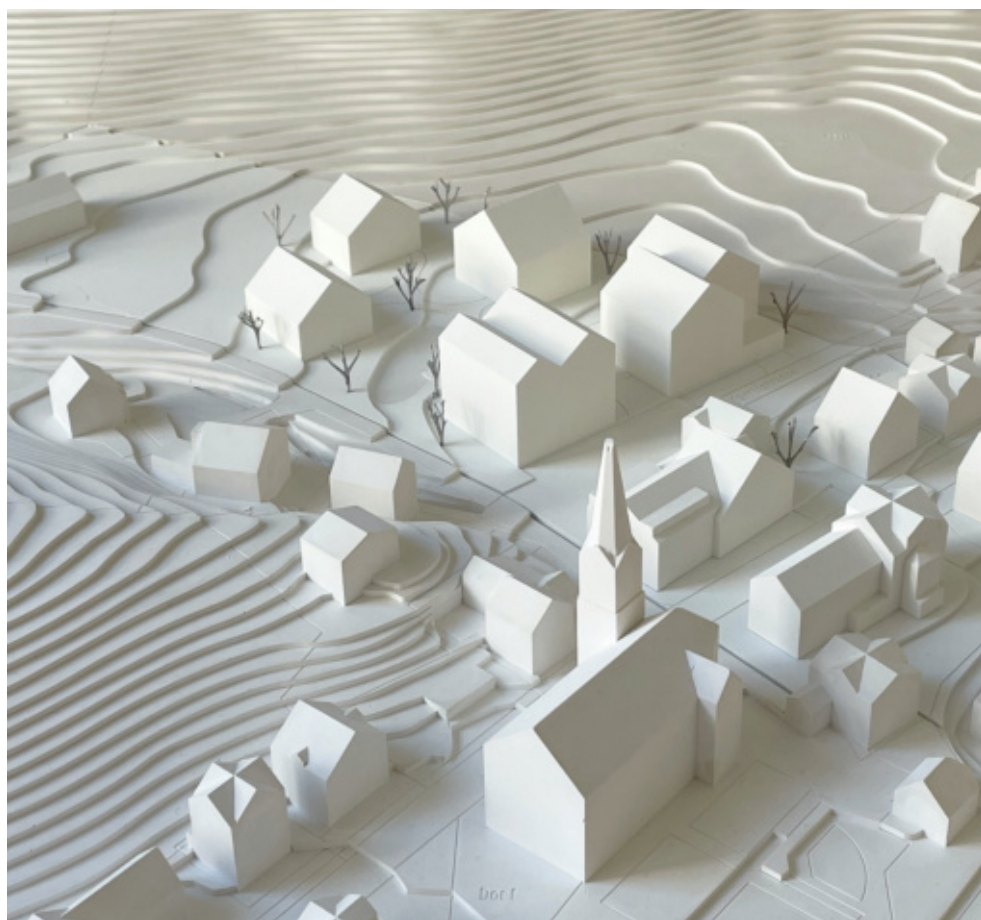


Abb. Modellfotos Richtprojekt, Aufnahmen von Süden

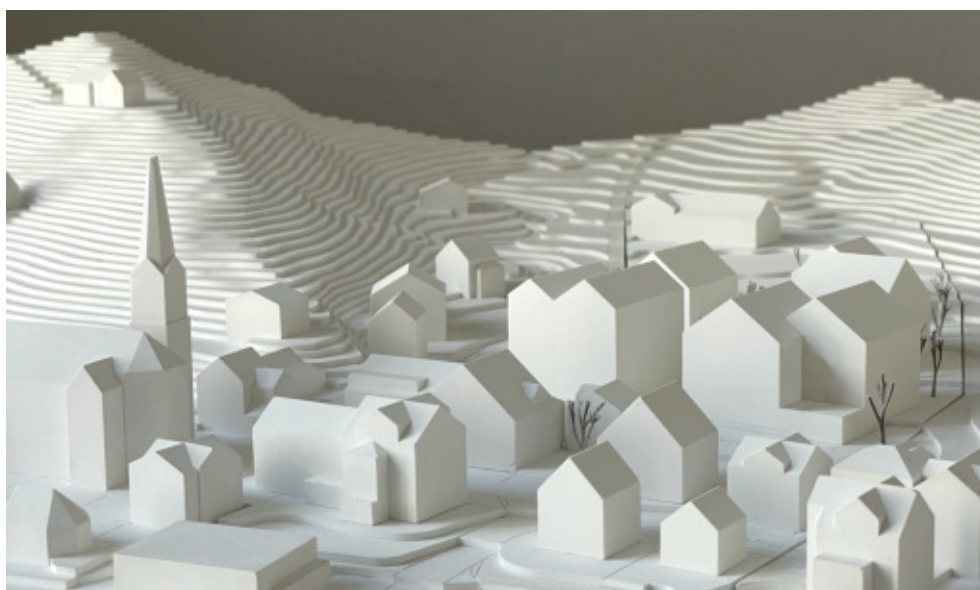


Abb. Modellfotos Richtprojekt, Aufnahmen von Südosten

2.2.4 ORTSBAULICHE KONZEPTION

Das Leitbild für die Baukultur des Kanton Appenzell Innerrhoden benennt unter anderem folgende Grundsätze für die Erweiterung der Besiedlung:

Ortschaft und Landschaft verweben, Wege sinnfällig führen, verdichtetes Bauen – um Ortsbild zu schützen, Identifikationspunkte zum Tragen bringen.

Die ortsbauliche Konzeption des Richtprojekts sieht vor, Gonten weiterzubauen. Die zweite Reihe hinter den Bauten an der Hauptstrasse können diese in der Gebäudehöhe überragen und bilden eine neue «Schicht» in der Silhouette des Dorfes. Die Baukörper sind weiter auseinander situiert und verweben die umliegende Landschaft mit der Ortschaft.

2.2.5 FREIRAUMKONZEPTION

Gonten liegt in einem langgezogenen Tal, umgeben von sanft verlaufenden Hügeln. Die Landschaft wurde über Jahrhunderte durch die Eingriffe der Bewirtschaftung immer wieder neu gestaltet. Bis auf die Gipfel der Hügel fand – insbesondere aufgrund der Ankunft der Mönche im 17. Jh. – eine massive Abholzung der umliegenden Wälder statt. Heute ist Gonten von einer sehr offenen und hügeligen Landschaft umgeben. Die Vegetation bleibt auf den Wiesen, Weiden und Feldern meist niedrig und nur wenige Bäume prägen das Landschaftsbild.

Die Freiraumkonzeption des Richtprojekts sieht eine Einbettung der fünf Hauptbauten in die Ebene des Ortskerns Gonten sowie die angrenzende, leicht ansteigende Topografie des einflussenden Landschaftsraums vor.



Abb. Landschaft um Gonten mit Wiesen und Weiden, Wäldern und Forsten mit Perimeter Quartierplanung



Abb. links.: Schema Konzept Raumfigur Wiesenlandschaft-Ortskern
 Abb. rechts: Schema Verwebung von Landschaft, Ortschaft, Blick



Abb. Richtprojekt mit Freiraumkonzeption und Erdgeschossnutzungen (Stand Juli 2022)

2.2.6 ARCHITEKTUR UND KONSTRUKTION

Die Hauptbauten sind unterschiedlich gestaltet – individuell ihrer orts- und nutzungsmässigen Bedeutung und Charakteristik. Mit der Formensprache und der Materialisierung bilden sie trotzdem eine Einheit und sollen sich dabei in die Struktur des Dorfes einfügen. Der architektonische Ausdruck der Hauptbauten erfolgt mit einer zeitgemässen Strickbautechnik mit lokalem Holz. Die Fassaden sind geprägt durch eine Verkleidung in Holz und Sockelverkleidungen in Naturstein.



Abb. Ansicht Südost Erweiterung Hotel Bären -Richtprojekt zum Quartierplan Bären



Abb. Ansicht Südwest Erweiterung Hotel Bären -Richtprojekt zum Quartierplan Bären



Abb. Ansicht Nordost Erweiterung Hotel Bären -Richtprojekt zum Quartierplan Bären



3. ERLÄUTERUNGEN

3.1 ALLGEMEINES

3.1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Quartierplan wird gestützt auf Art. 50 BauG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht.

Der Geltungsbereich des Quartierplans umfasst die Parzellen Nr. 1262 (nach Mutation mit den eingezonten Teilflächen der Parzelle 1241 (Gärtlistrasse) sowie Nr. 22 und Nr. 23 (Hotel Bären) und Nr. 24 («Roothuus»).

3.1.2 PLANEINTRÄGE

Wo keine Koordinatenpunkte oder Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehaltlicher massvoller, projektbedingter Abweichungen (schematische Verbindlichkeit der Lage);
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baulinien bezeichnen den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen sowie die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

3.1.3 RICHTPROJEKT

Der Quartierplan beschreibt ein richtungsweisendes Projekt (Richtprojekt) auf der Parzelle Nr. 1262 und der Parzelle Nr. 22. Das Richtprojekt für die Erweiterung des Hotel Bären inkl. der Umgebungskonzept wird zur Beurteilung des konkreten (Bau-)Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahren beigezogen. Grundsätzlich ist das Richtprojekt wegleitend. Gewisse Elemente werden als verbindlich erklärt.

3.1.4 ZWECK

Der Quartierplan bezweckt insbesondere die planrechtliche Sicherung der Nutzung, der Anordnung und Verteilung der Baumassen sowie eine hohe architektonische und freiräumliche Gestaltung von Neubauten und Anlagen als auch Erschliessungsbelange.



3.2 ERSCHLIESSUNG

3.2.1 GEBIETSERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt ab dem öffentliche Strassenverkehrsnetz über die private «Gärtlistrasse». Die Erschliessungsflächen über ~~die vorgesehene~~ ~~«Begegnungszone»~~ die als «Platz» zu gestaltene Gärtlistrasse steht der Öffentlichkeit zur Nutzung offen.

Die Erschliessung der rückwärtigen Bereiche des «Hotel Bären» und des «Roothuus» als auch die Erschliessung der Liegenschaft auf Parz. 1241 ist gesichert. Die Abtretung der notwendigen Grundstücksflächen ist in Mutationsvereinbarungen gesichert.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das Strassenbauvorhaben das Planverfahren durchzuführen (Art. 21 StrG). Die Erstellung und der Unterhalt der Strassenflächen innerhalb des Quartierplans sowie darüber hinaus sind ebenfalls vereinbart.

Der Quartierplan legt gewisse Fusswegverbindungen innerhalb und durch das Quartierplangebiet als «öffentliche Fusswegverbindung» fest. Entsprechend steht eine kurze Fusswegverbindung von der Gontenstrasse auf Höhe Hüttenstrasse - bzw. vom Bahnhof her - ~~auf der Parzelle Nr. 24 auf der Grenze der Parzellen Nr. 23 und Nr. 24~~ zwischen dem «Roothuus» und den Bauten des «Hotel Bären» zur ~~Begegnungszone der~~ «Gärtlistrasse» für den Gemeingebrauch offen. Diese Fussgänger Verbindung erlaubt die sichere Verbindung zur Schletterstrasse durch das Quartierplangebiet.

3.2.2 NOTZUFAHRT RETTUNGS- UND FEUERWEHRFAHRZEUGE

Der Zugang zu den bestehenden und neuen Gebäuden für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist ab der Schletterstrasse (Gemeindestrasse) über die Gärtlistrasse möglich. Die wesentlichen Massangaben der massgebenden FKS-Richtlinie sind:

- Masse Stellflächen Hubrettungsfahrzeug: mind. 6 m x 11 m;
- Gebrauchslast: mind. 18 t;
- Lichtraum Zufahrt: mind. 3.5 m Breite, mind. 4.0 m Höhe.

3.2.3 AUTOABSTELLPLÄTZE

Zugunsten eines bewohnerfreundlichen, gemeinschaftlichen Freiraums sind alle Autoabstellplätze unterirdisch in Sammelgaragen anzuordnen. Für die Parzelle Nr. 24 «Roothuus» sind drei Aussen-Autoabstellplätze über die Gärtlistrasse gesichert.

Die Anforderungen an den Bedarf und die Anordnung der Parkplätze sowie die Neigung resp. Steigung der Zu- und Wegfahrtsrampe richten sich nach den VSS-Normen.



3.2.4 ZWEIRADABSTELLPLÄTZE

Für die Erweiterung des Hotel Bären auf Parz. 1262 ist im Untergeschoss bzw Einstellhalle der Neubauten ein Raum für Fahrräder geplant. Für jedes der neuen Häuser ist im jeweiligen Untergeschoss ebenfalls ein Velokeller vorgesehen.

3.3 BEBAUUNG

3.3.1 MASS BAULICHE DICHTER - NUTZUNGSZIFFER

Das bauliche Nutzungsmass ist auf Basis des Richtprojekts für eine Erweiterung des Hotel Bären mit Neubauten mittels Baubereichen sowie weiteren Bauvorschriften maximal festgelegt. Innerhalb der zulässigen Baubereiche, Gebäude- und Fassadenhöhen sowie Dachvorschriften ist das zulässige «Gesamt-Bauvolumen» in den Gebäudeausdehnungen max. limitiert. Für die Festlegungen werden die Baubegriffe gemäss der IVHB bzw. der BauV auf Bemessungsbasis des definierten massgebenden Terrains angewendet.

Gestützt auf Art. 72 Abs. 4 BauV wird im Quartierplan somit auf eine Geschossflächen- und Ausnützungsziffer nach BauV verzichtet und auch eine spezifische Zuweisung von anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF gemäss Art. 69 BauV) je Baubereiche wird nicht vorgenommen.

3.3.2 BAUBEREICHE

Die Baubereiche für Hauptbauten gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor und legen somit die Lage, respektive die abweichenden Abstände der zulässigen Hauptbauten (Gebäude exkl. Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, An-, Klein- und Kleinstbauten) untereinander sowie zu Strassen und den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke fest. Weiter werden mit den Baubereichen die vertikale und horizontale (maximale) Ausdehnung der Gebäude definiert.

Als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Ausdehnung gilt das Richtprojekt. Zur Sicherung der nötigen Handlungsspielraumes in der Projektierung wird mit den ausgeschiedenen Baubereichen der notwendige Projektierungsspielraum eingeräumt. Für die Bauvorschriften werden die Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB, GS 700.910) mit Verweis auf die Verordnung zum Baugesetz angewendet.

Des Weiteren werden den Baubereichen subsidiär der Zonen-Grundnutzung (Kernzone) spezifische Nutzungsarten wie Hotel, Wohnen mit Service im Alter, Wohnen etc. vorgegeben.



3.3.3 AUSSEN-SPA BEREICH MIT KLEINSTBAUTEN

Der Bereich «Aussen-Spa-Bereich» dient der Erstellung der Aussen-Wellness-Anlagen im nördlichen Bereich des Baubereichs A. Für oberirdische, unterirdische Klein- und Kleinstbauten und Unterniveaubauten sowie der zugehörigen Umgebungsgestaltung ist der vorgesehene Bereich festgesetzt. Das konkrete Projekt des Spa-Bereichs wird im Baubewilligungsverfahren für die Parzelle Nr. 1262 (Erweiterung Hotel Bären) erarbeitet und zur Genehmigung vorgelegt.

3.3.4 ARCHITEKTIONISCHE GESTALTUNG

In Ergänzung zu den gesetzlichen und erhöhten Beurteilungskriterien an Siedlungsrandern und in Ortskernen werden die wesentlichen gestalterischen Merkmale durch das wegleitende Richtprojekt Architektur in Art von Gestaltungsrichtlinien für den Vollzug gesichert. Bei den neuen Hauptbauten sind wesentliche Elemente des traditionellen Appenzeller Baustils im Sinn einer Neuinterpretation und auf die gegebene Situation und Anforderungen aufzunehmen.

Für die Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere von Bedeutung:

- a) die Positionierung der Bauten und Anlagen in der Landschaft und bezüglich der topographischen Situation;
- b) die Freiräume und Aussenraumgestaltung;
- c) die Gestaltung der Gebäudeproportionen und -höhen sowie der Dachformen;
- d) das Wechselspiel von Haupt- und Nebenbauten;
- e) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und des Dachs;
- f) der Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur.

3.4 UMGEBUNG

3.4.1 GRUNDSÄTZE FREIRAUMGESTALTUNG

Das Richtprojekt mit der integrierten Freiraumkonzeption gilt wegleitend für die Umgebungsgestaltung. Vorbehältlich bleibt das konkrete Bauprojekt im Bereich Aussen-Spa bei der Erweiterung des «Hotel Bären». Als Basis für die Beurteilung der Freiraumgestaltung gilt grundsätzlich ebenfalls Art. 65 Abs. 2 BauG.



3.5 UMWELT UND ÜBRIGES

3.5.1 ENTWÄSSERUNG

Zur Entlastung des Meteorwasserleitungssystems ist das anfallende Meteorwasser nach Möglichkeit zu versickern respektive zu retendieren.

3.5.2 KEHRRICHTSAMMELSTELLE

Im Hinblick auf eine adressbildende Vorzone vor den Baubereichen A und B sowie betrieblicher Synergien soll der Kehrriech für die Gesamtanlage inkl. Erweiterung koordiniert mit dem Ver- und Entsorgungskonzept des «Hotel Bären» erfolgen. Die Kehrriechabfuhr erfolgt über die Gärtlistrasse. Die Freihaltung der notwendigen Wendebereiche ist sichergestellt.

3.5.3 PLANUNGSKOSTEN

Bei den Planungskosten geht es im Sinne von Art. 6 BauV um die Gesamtkosten der Quartierplanung. Dazu zählen die Kosten für die Erstellung des Quartierplans sowie die Verfahrenskosten.

3.5.4 INFRASTRUKTUR

Im Bereich der Gärtlistrasse und parallel zu dieser durchläuft ein Schutzwassersammelkanal das Planungsgebiet. Dieser liegt im Bereich des geplanten Untergeschosses (Verbindung Hotel Bären) ca. 3.5 m unter dem heutigen – und zukünftigen - Terrainniveau. Hinsichtlich dem Umgang sind verschiedene technische Lösungen möglich – im Vordergrund steht der Erhalt und die bauliche Integration. Die geeigneteste Lösung soll im Rahmen der Detailprojektierung eruiert werden.



Abb. Ausschnitt Werkleitungsplan Abwasser, geoportal.ch (14.01.2022)



4. NACHWEISE

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

4.1 SIEDLUNG

4.1.1 VERHÄLTNIS ZUR GESETZESGEBUNG

Der Quartierplan sieht Abweichungen gegenüber einer Regelbauweise in einer Kernzone vor. Von der für die Kernzone (K3) gemäss Regelbauweise vorgesehene Gesamthöhe von 13.50 m für Hauptbauten wird gemäss den festgesetzten Baubereichen unterschiedlich abgewichen. Gemäss Art. 50 BauG können diese Abweichungen von der Regelbauweise mittels Quartierplan zugelassen werden, da dabei eine haushälterische Bodennutzung und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Bauten und Anlagen entlang Strassen sowie Strassenbauvorhaben unterstehen dem Strassengesetz StrG. Die reduzierten unterirdischen Strassenabstände zur Schletterstrasse (von 2.0m) sowie eine Unterbauung der Gärtlistrasse (unterirdische Verbindung Hotel Bären mit Erweiterung) sind im Hinblick auf eine gute Gesamtentwicklung im Sinne von Art. 65 BauG vorbehaltlos zulässig. Eine Unterbauung einer Strasse nach dem Strassengesetz bedingt eine Sonderkonzession nach Art. 12 StrG. Da es sich bei der Gärtlistrasse nicht um eine Staatsstrasse handelt, muss diese durch den Bezirksrat unter Zustimmung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer erteilt werden.

4.1.2 NUTZUNGSQUALITÄT UND ORTSBAULICHE QUALITÄT

Der Quartierplan ermöglicht mit der planrechtlichen Sicherstellung der vorgesehenen Nutzungen eine Stärkung der touristischen Ortsentwicklung von Gonten.

Gemäss Art. 68 BauG sind beim Bau von Mehrfamilienhäusern ausreichende Spiel- und Freiflächen zu schaffen. Im Zusammenhang mit einer freiräumlichen Aufwertung der Aussenflächen zwischen dem «Hotel Bären» und dem «Roothuus» (im Sinne eines 'Dorfplatzes') und einer öffentlichen Wegverbindung von der Gontenstrasse quer zur Gärtlistrasse wird die Erstellung eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes auf der Parzelle Nr. 24 («Roothuus») sichergestellt.

Die bauliche Erweiterung des «Hotel Bären» ermöglicht einen grosszügigen von den Strassen zurückversetzten resp. abgewandten gemeinschaftlichen Freiraum. Gemeinschaftliche Freiflächen sind vorgesehen und werden mit dem Bauprojekt konkretisiert.

Mit der neuen Parkplatzeröffnung für das «Roothuus» an der Gärtlistrasse – und einer entsprechenden vorgesehenen Aufhebung einer Ein-/Ausfahrtsituation ab Grundstück Nr.



24 auf die Kantonsstrasse – kann zudem eine Verbesserung der Verkehrssicherheit im Dorfkernbereich von Gonten erfolgen.

4.1.3 SCHUTZ VOR NICHTIONISIERENDER STRAHLUNG (NIS)

Die Strom-Freileitung (2), eine Abzweigung der Hochspannungleitung, führt bislang über das eingezonte Bauland im Quartierplan-Perimeter. Für die Baureife des Grundstücks im Rahmen des Bauprojekts muss diese Abzweigung unter Terrain verlegt werden.

Gemäss Angaben der SAK können die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Anlagegrenzwerte) der weiterbestehenden Hochspannungleitung (1) ab einem Abstand von schätzungsweise 40 eingehalten werden. In der nordöstlichen Ecke des Quartierplan-Perimeters liegt ein kleiner Teil näher an der Hochspannungleitung. In diesem Bereich sind – mit Annahme, dass der Anlagegrenzwert erst ab 40 m Abstand eingehalten werden kann – nur Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) zulässig. Dies ist gemäss Richtprojekt so beachtet worden. Spätestens in der Bauprojektierung müssen die massgebenden Belastungsgrenzwerte nachgewiesen werden.

4.2 INFRASTRUKTUR UND WIRTSCHAFT

4.2.1 NUTZUNGSZUORDNUNG

Im Quartierplan sind die verschiedenen Nutzungen der einzelnen Baubereiche festgelegt. Mit der Nutzung als Hotel, als Wohnen mit Service im Alter sowie als Wohnungen mit Service wird für Gonten ein wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen, der die Ortsentwicklung umfassend stärkt.

4.3 NATUR UND LANDSCHAFT

4.3.1 EINORDNUNG IN DIE LANDSCHAFT

Der Charakter der Freiraumkonzeption des wegleitenden Richtprojekts sichert Einordnung – und Verwebung - der Überbauung und Umgebungsgestaltung in die Landschaft. Mit der offenen Setzung der Bauten wird der Wegfall der Freihaltezone («grüner Finger») im Rahmen der Teilzonenplanung Bären siedlungstypologisch im Sinne einer Ersatzmassnahme kompensiert.



4.4 SIEDLUNG UND VERKEHR

4.4.1 ERSCHLIESSUNG MIT DEM ÖV

Durch den Bahnhof Gonten in unmittelbarer Nähe liegt der Perimeter des Quartierplans in der Zone mit einer ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Vom Bahnhof Gonten gelangt man mit der Bahn halbstündlich innerhalb von rund 10-12 min nach Appenzell Bahnhof oder innerhalb von 20 min nach Herisau.

4.4.2 KAPAZITÄTSRESERVEN STRASSENNETZ

Für das Planungsgebiet wird eine gemeinsame unterirdische Parkierung vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die zweispurige Rampe ab der neu gestalteten Gärtlistrasse, resp. via die Schletterstrasse.

Die Planung der Parkierungsanlage hat gemäss den einschlägigen Anforderungen der VSS-Norm zu erfolgen. Für die vorgesehene Nutzung sind im Planungssperimeter ca. 90 Auto-Abstellplätze einzuplanen. Diese Parkplatzanzahl generiert auf dem vorderen Teil der Gärtlistrasse und der Schletterstrasse in der Spitzenstunde 50-100 Ein- und Ausfahrten.

Die Schletterstrasse führt ab der Dorfstrasse beim Hotel Bären in nördliche Richtung. Ab der Abzweigung der Gärtlistrasse ist sie mit einem Fahrverbot belegt. In die Dorfstrasse führt sie vortrittsbelastet; am Knoten mit der Gärtlistrasse ist der Vortritt nicht geregelt, womit Rechtsvortritt gilt. Die Fahrbahnbreite der Schletterstrasse beträgt zwischen 3.5m und 5m (Ecke Hotel Bären) und der Fuss- und Veloverkehr wird im Mischverkehr geführt. Im Knotenbereich ist die Fahrbahn ausgeweitet und erlaubt so das Kreuzen zweier Fahrzeuge.

Die Höchstgeschwindigkeit auf der Schletterstrasse ist nicht reduziert, wodurch die generelle Höchstgeschwindigkeit innerorts gilt. Aufgrund des Ausbaugrades der Schletterstrasse werden die effektiv gefahrenen Geschwindigkeiten ab der Gärtlistrasse mit höchstens 30 km/h angenommen. Die Schletterstrasse wird als Erschliessungsstrasse vom Typ Quartiererschliessungsstrasse gemäss VSS klassiert.

Aufgrund einer verkehrstechnischen Umgebungsanalyse des heutigen Strassennetzes sowie der Kategorisierung der Strassen (Dorf-, Schletter- und Gärtlistrasse) ist die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes aufgrund des erwarteten Verkehrsaufkommens nicht tangiert. Die Schletterstrasse sowie der Knoten Schletter- /Dorfstrasse können das vom Planungsgebiet QP Bären zusätzlich erwartete Verkehrsaufkommen im bestehenden Ausbaustandard aufnehmen.

Der Zugang zu den Gebäuden für die Feuerwehr ist ab den anliegenden Strassen gemäss Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS möglich. Die Warenumschläge als auch die Entsorgung können zweckmässig entlang der Gärtlistrasse stattfinden und sind mit Wendebereichen für Lastwagen entsprechend ausgeschieden.

4.5 WASSER UND BODEN

4.5.1 NATURGEFAHREN

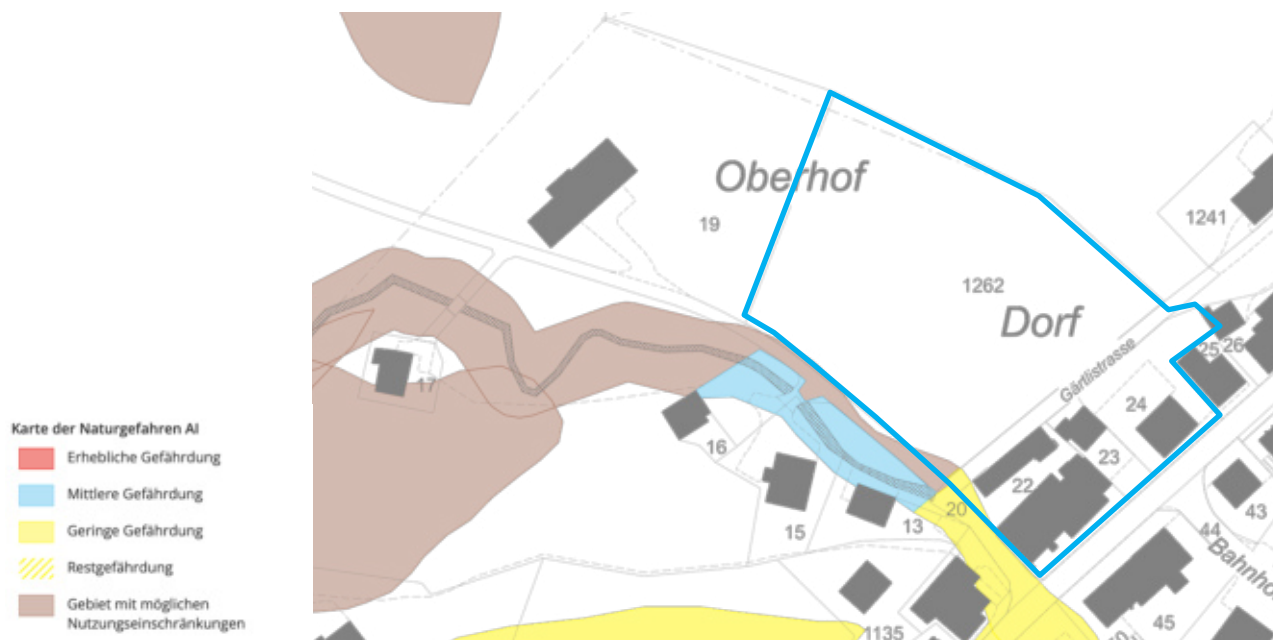


Abb. Ausschnitt Naturgefahren, geoportal.ch

Der südwestlichen Randbereich des Planungsperrimeters entlang der Schletterstrasse unterliegt marginal einer geringen Gefährdung aufgrund des offenen Kirchbachs. Die tangierten Bereiche liegen am Strassenrand zur Schletterstrasse sowie der Knoten mit der Gärlistrasse. Zum Schutz gegen Überschwemmungen im Planungsgebiet sind im Bauprojekt Massnahmen einzuplanen.

4.5.2 GRUNDWASSER UND GEWÄSSERSCHUTZ

Die Grundwasserkarte weist für die Talsohle bei Gonten einen bekannten Grundwasserleiter aus. Im Bereich Oberhof bzw. des Quartierplangebiets erstreckt sich der Grundwasserleiter vom Hautleiter finderartig ca. 300 m entlang des Kirchbachs Richtung Westnordwest zum Weierhof. Der Quartierplanperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte überlagert im Gewässerschutzbereich Au und Ao.

In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Gemäss GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Im Zusammenhang mit der Baubewilligung sind voraussichtlich Auflagen und Bedingungen zu Sicherung einer Umströmung des Grundwassers vorgesehen und ein Nachweis einzureichen, dass diese Anforderungen mit oder ohne kompensierende Massnahmen nicht überschritten werden.

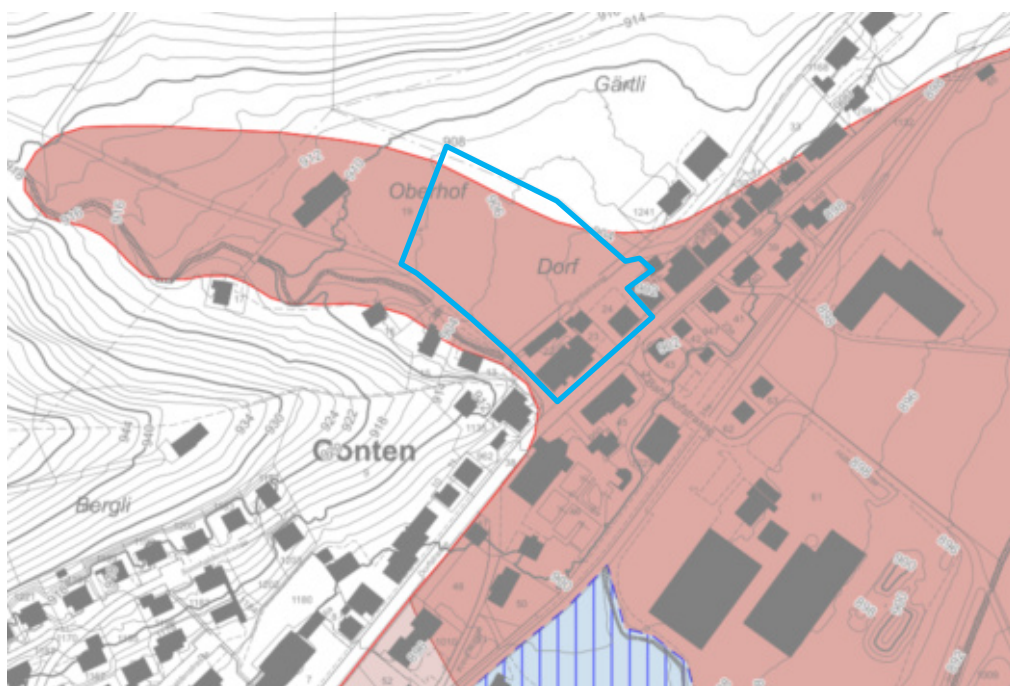


Abb. Ausschnitt Grundwasserkarte im Gewässerschutzbereich Ao, geoportal.ch

4.6 ERGÄNZUNGEN

4.6.1 EIGENTUM

Zu den Parzellen im Planungsgebiet sind verschiedene Kaufrechtsvereinbarungen, Mutationen und Grundlasten sowie Dienstbarkeiten tangiert, welche im Zuge einer Genehmigung des Quartierplans vollzogen und soweit notwendig im Grundbuch einzutragen sind.



ANHANG

A1 CHECKLISTE NACHWEISE BEILAGEN



A1 CHECKLISTE NACHWEISE

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		x
– Nutzungsqualitäten und ortsbauliche Qualität		x
– Haushälterische Bodennutzung		x
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		x
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		x
– Energie	x	
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		x
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		x
– Ökologischer Ausgleich	x	
– Gewässerabstände		x
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz		x
– Parkierung und Erschliessung		x
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		x
– Gewässerschutz		x
– Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– Eigentum	x	



BEILAGE

B1 RICHTPROJEKT VOM 17. MAI 2022