

GEMEINDE



9056

GAIS AR

Projekt Nr. 1.016.1.011.00

21. Januar 2008

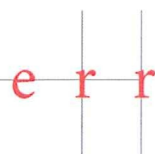
Quartierplan Hohegg

Planungsbericht

ERR Raumplaner FSU SIA

St.Gallen | Herisau | Wil

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



1 Ausgangslage

Das Plangebiet (Parzelle 1157) liegt an der Hoheggstrasse im Süden der Gemeinde Gais. Die Parzelle ist hauptsächlich von Wiesland umgeben. Das Gebiet liegt in der Wohnzone W3 und hat eine Fläche von ca. 2'800 m². Aufgrund der exponierten Lage über dem Ort ist es mit einer Quartierplanpflicht belegt. Die Orchis Invest AG, Tübach, möchte das Grundstück zusammen mit dem Architekturbüro Art of Loft AG, Amriswil, einer Überbauung zuführen, die dem hochwertigen Wohnen dient und in einer Architektur realisiert wird, die der exponierten Lage gerecht wird.

2 Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Quartierplan soll die Erschliessung sowie insbesondere die Bauweise geregelt werden, um eine Überbauung, die auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmt ist, zu gewährleisten.

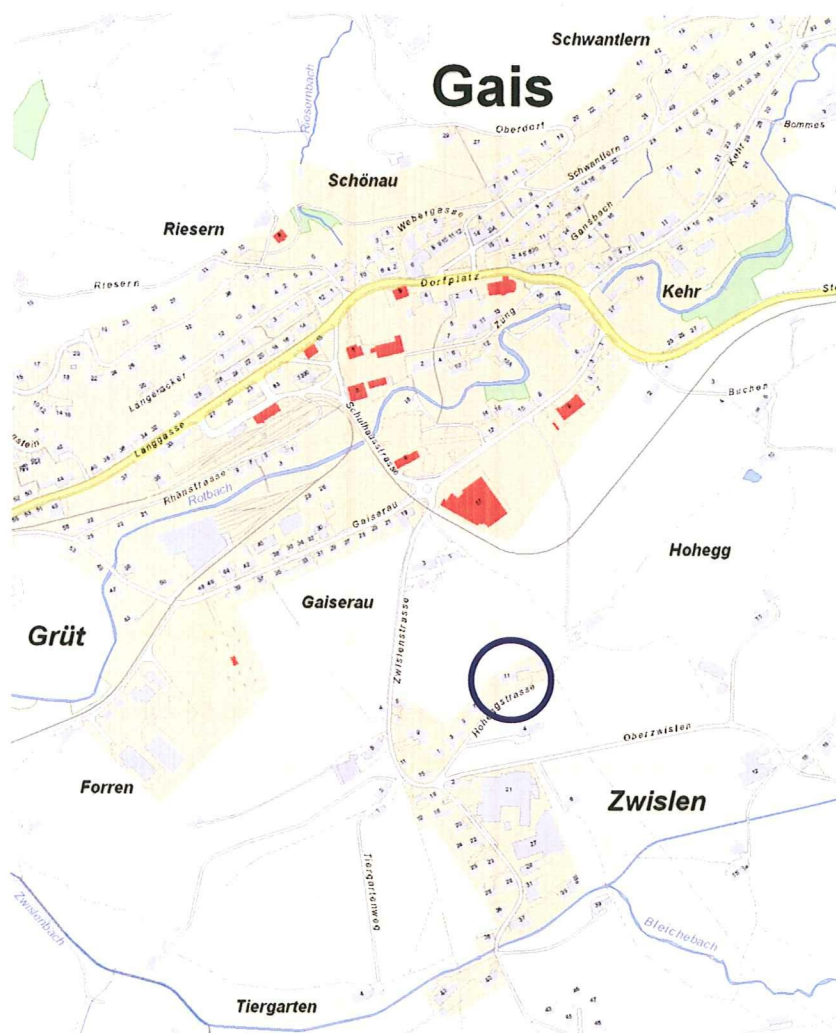


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde

3 Verfahren

Für die Umsetzung des Überbauungskonzeptes ist ein Quartierplan notwendig, weil das Plangebiet der Quartierplanpflicht unterliegt und das Konzept teilweise Abweichungen von den geltenden Regelbauvorschriften aufweist. Mit dem vorliegenden Quartierplan wird die entsprechende rechtliche Grundlage geschaffen.

4 Bebauungskonzept

4.1 Situation

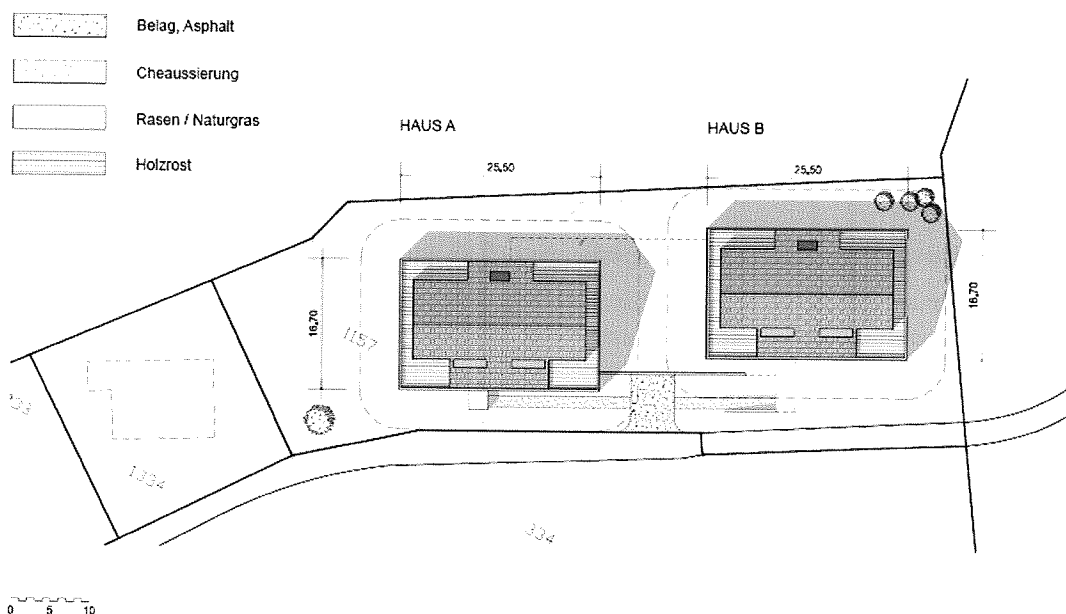


Abbildung 2: Lage und Stellung der Baukörper

4.2 Ortsbauliches Konzept und Architektur

- Das Projekt soll dem aussergewöhnlichen Standort gerecht und als entsprechender Blickfang verstanden werden.
- Das vorliegende Projekt soll ein aktiver Beitrag zur Weiterentwicklung mit Nachhaltigkeit des attraktiven Standortes Gais sein.
- Die definierten Gebäudeproportionen erscheinen als filigran und werden in Ihrer Art als leicht wahrgenommen.
- Durch die grossen Glasfassadenteile soll die ländliche Umgebung des extravaganen Standortes reflektiert und zusätzlich die naturverbundene Atmosphäre wieder gegeben werden.
- Die beiden Baukörper werden allseitig als humane, filigrane, kompatible Einheiten wahrgenommen.

- Durch die Wahl von einheimischen Materialien - Holz und Naturstein - soll die Umgebung und der Standort respektiert und die Gebäude harmonisch in die topographische Voralpenlandschaft eingefügt werden.
- Anknüpfungspunkt an den Ort suchen die dreigeschossigen Bauten in Ihrer Masstäblichkeit und offenen Grundstruktur, aber auch in Ihrer Bekleidung. Die Fassadenbereiche sind in einem rauen Mantel für diese Region typisch in Holz gewählt.
- Das Konzept sieht Wohnen in hohem Standard vor, möglich ist jedoch auch das Integrieren von stillem Gewerbe.

4.3 Wohnqualität

- Die gewählte minimalistische Architektur vereinfacht die Wohn- und Lebensräume und stellt diese in ihrer Wesentlichkeit dar.
- Die flexible Grundrisstruktur ermöglicht das Wohnen im breiten Spektrum.
- Die umlaufenden Balkonterrassen eröffnen dem zukünftigen Nutzer erweitertes Wohnen im Aussenbereich und einem weitläufigen Panoramablick mit beruhigender Atmosphäre.
- Das Konzept ist vollumfänglich rollstuhlgängig und soll im Ausbaustandard höchsten Ansprüchen, welche flexibel gewählt werden können, genügen.
- Die Grundrisstrukturen ermöglichen die Zusammenlegung der projektierten Wohnungen.
- Durch die hohen transparenten Fassaden wird der Innenraum zum Aussenraum und der Aussenraum zum Innenraum wahrgenommen, was dem Nutzer ein Gefühl von hoher Naturintegrität vermittelt.
- Aus vorgängigen Erläuterungen soll in diesem Sinne das Konzept zu der Lebensqualität der zukünftigen Nutzer beitragen und dem Wohlfühl im Grünen mit hohen Ansprüchen gerecht werden.



Abbildung 3: Ansicht aus südlicher Richtung

4.4 Freiraum

Grundsätzlich werden die beiden Baukörper in die bestehende Wiese gestellt. Das heisst, die Wiese soll auch in Zukunft bis zu den jeweiligen Sitzplätzen hingezogen werden. Somit entsteht eine subtile Verbindung zwischen den Baukörpern und den bestehenden Naturwiesen.

Die Bepflanzung wie Hochstammbäume wird nur vereinzelt als Schattenspender und aus einheimischen Hölzern definiert sein.

Die beiden Baukörper werden in die bestehende Topographie eingegliedert.

4.5 Verkehr

Die Erschliessung des Areals erfolgt vom Dorf über die Zwislenstrasse und die Hoheggstrasse. Die Parkierung für Anwohner und Besucher erfolgt ausschliesslich in einer Tiefgarage.

Das Areal liegt in fussläufiger Entfernung zum Bahnhof Gais (Bahnverbindungen Richtung St. Gallen, Appenzell und Altstätten).

5 Quartierplan

5.1 Bestandteile

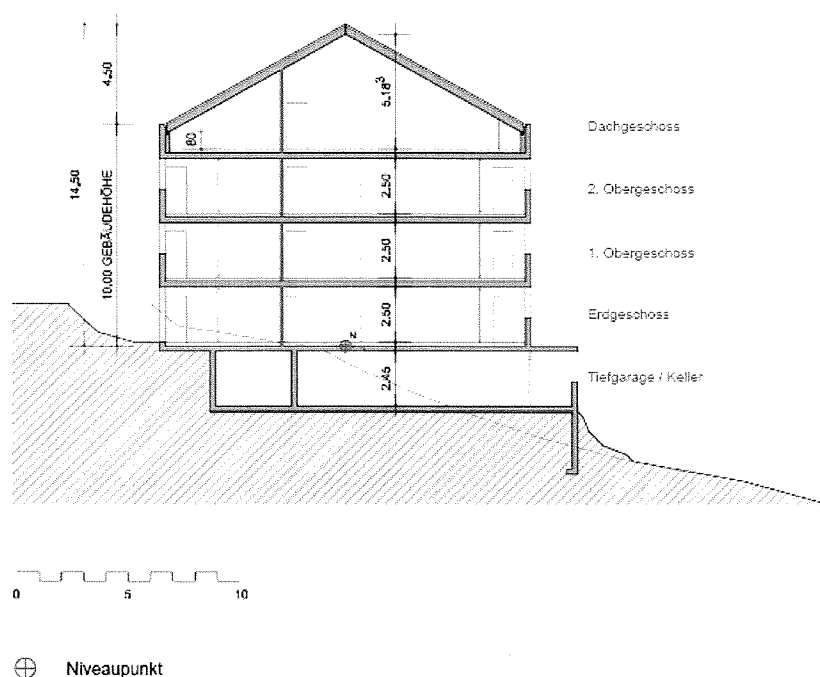
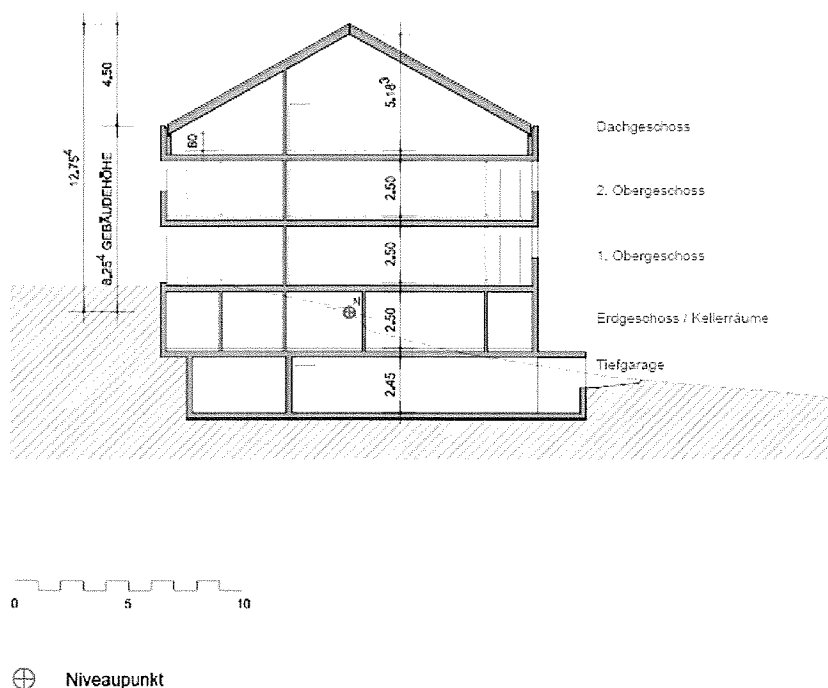
Der Quartierplan setzt sich wie folgt zusammen:

- Quartierplan 1:500 (verbindlich)
- Sonderbauvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht

5.2 Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften

Durch Festlegungen im Quartierplan und in den Sonderbauvorschriften wird teilweise von den Vorgaben der Regelbauweise des Baureglements der Gemeinde Gais (BauR) respektive des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden (BauG) abgewichen:

- Die Lage und Gliederung der Baukörper wird durch die eng umschriebenen Baubereiche A und B verbindlich festgelegt.
- Die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Überbauungskonzeptes beträgt ca. 1'720 m², die anrechenbare Landfläche ca. 2'810 m². Die Ausnützungsziffer (AZ) liegt somit bei 0.61. Die Regelbauweise sieht eine AZ von 0.6 vor (vgl. Art. 20 BauR). Mit dem Quartierplan kann im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnützung von maximal 5 % auf Grund von Art. 41 BauG gewährt werden, sofern die Bedingungen gemäss Art. 6 BauR erfüllt sind..
- Die Gebäude- und Firsthöhen werden mittels Höhenkoten in m.ü.M festgelegt. Ziel ist es, die beiden Gebäude auf die gleiche Höhe zu setzen. Die maximal zulässige Gebäude- respektive Firsthöhe beim Haus A (südwestliches Gebäude) weicht daher um ca. 1.0m von den Regelbauvorschriften ab. Die Höhen beim Gebäude B (nordöstliches Gebäude) liegen im Rahmen der Regelbauvorschriften.

**Abbildung 4:** Querschnitt durch Haus A**Abbildung 5:** Querschnitt durch Haus B

- Innerhalb der Wohnzone W3 gelten Grenzabstände von 5.0m (klein) und 10.0m (gross). Ferner gilt ein Strassenabstand von 5.0m. Gegen Süd / Süd-Ost geht der Strassenabstand dem grossen Grenzabstand vor. Um innerhalb der relativ eng umschriebenen Baubereiche für die spätere Projektierung der geplanten Neubauten genügend Spielraum zu belassen, wird der kleine Grenzab-

stand beim Baubereich B gegen Nord-Ost (auf eine Länge von ca. 5.0m) und gegen Nord-West (auf eine Länge von ca. 8.0m) sowie der Strassenabstand gegenüber der Hoheggstrasse beim Baubereich A auf 4.5m reduziert.

- Talseitig sind mit dem Sockelbau der Tiefgarage teilweise vier Geschosse statt der nach Regelbauweise zulässigen drei Geschosse sichtbar (vgl. Art. 20 BauR).

Mit dem Quartierplan kann gegenüber der zonengemässen Überbauung insbesondere in Bezug auf die architektonische Gestaltung und die Eingliederung in die landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung erreicht werden. Die genannten geringen Abweichungen von der Regelbauweise erscheinen im Lichte einer gesamthaften Interessenabwägung als raumplanerisch unbedenklich und bei Betrachtung des Gesamtprojektes als im öffentlichen Interesse liegend.

6 Zielerreichung und Ausblick

Mit dem vorgesehenen Quartierplan kann ein Projekt realisiert werden, das überdurchschnittlichen ortsbaulichen und architektonischen Ansprüchen genügt. Damit wird der Status der Gemeinde Gais als Wohnstandort, der sich durch gute Architektur und hohe Wohnqualität auszeichnet, weiter gestärkt.

7 Öffentliche Planauflage

Der Quartierplan wurde samt den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht der kantonalen und gemeindlichen Vorprüfung unterzogen und bereinigt. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 14. November bis 13. Dezember 2007. In dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.