



Projekt Nr. 2.022.1.036

06. Juni 2017

Gestaltungsplan Unteres Gremm

Parzelle Nr. 185, 190 und 1928

Änderung des Gemeinderichtplans

Planungsbericht

**Öffentliche
Bekanntmachung**

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

Kasernenstrasse 39

9102 Herisau

Telefon +41(0)71 353 00 80

Fax +41(0)71 353 00 81

herisau@err.ch

www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

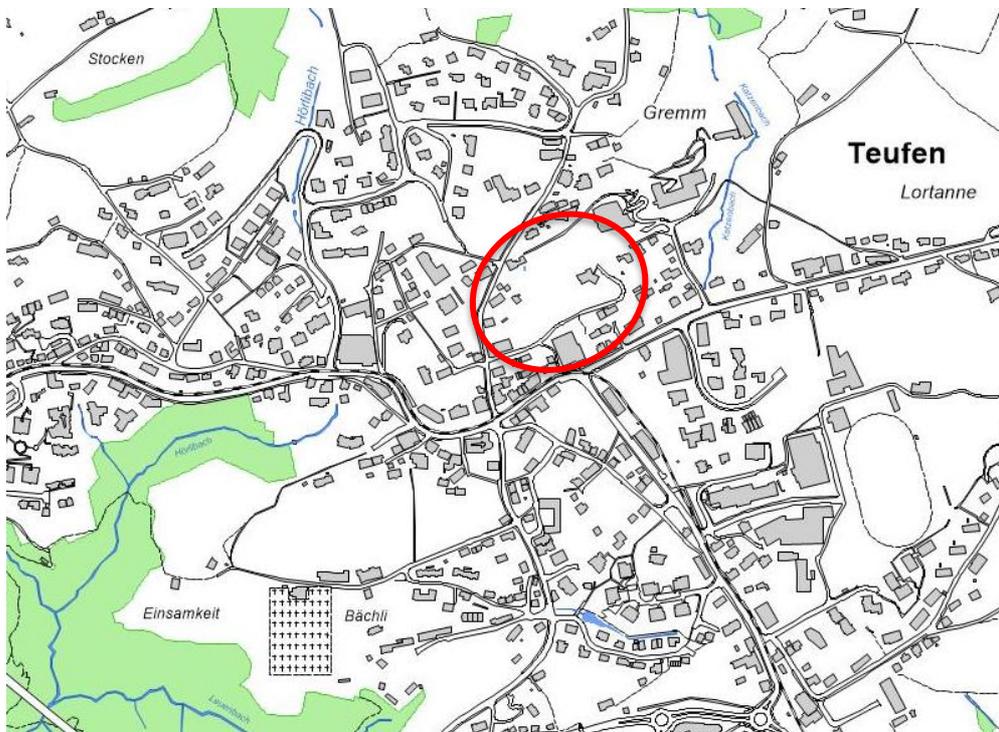
1	Ausgangslage	5
1.1	Planungsgebiet	5
1.2	Anlass der Planung	7
1.2.1	Workshopverfahren	7
1.2.2	Anonymer Projektwettbewerb	10
1.2.3	Projektüberarbeitung	13
1.3	Planungsablauf	13
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	14
2.1	Kantonale Planungen	14
2.2	Kommunale Richtplanung	15
2.3	Zonenplan Nutzung	16
2.4	Zonenplan Schutz	16
2.5	Zonenplan Gefahren	17
3	Wichtige thematische Aspekte	18
3.1	Strassenverzeichnis	18
3.2	ÖV-Erschliessung	18
3.3	Gewässerschutz	19
3.4	Altlasten	19
3.5	Lärmschutz	19
3.6	Strahlungsschutz	19
3.7	Wald	19
3.8	Bestehende Baute Assek. Nr. 2064	19
4	Erschliessungs- und Bebauungsstudie	20
4.1	Projektidee	20
4.2	Erschliessung	20
4.3	Überbauung	22
4.4	Freiraum	25
5	Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften	26
5.1	Bestandteile des Gestaltungsplans	26
5.2	Perimeter	27
5.3	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	27

5.4	Umgebungsgestaltung	28
5.5	Erschliessung / Parkierung / Fahrradabstellplätze	29
5.6	Energie.....	30
6	Verhältnis des Gestaltungsplans zur Regelbauweise.....	30
6.1	Ausnützung	30
6.2	Geschossigkeit und talseitig sichtbare Geschosse	30
6.3	Vorbauten.....	31
6.4	Gebäude- und Firsthöhe	31
6.5	Grenz- und Gebäudeabstand.....	31
6.6	Strassenabstand	31
6.7	Kinderspielplatz.....	31
6.8	Überblick über die Abweichungen von der Regelbauweise.....	32
7	Änderung des Gemeinderichtplans	33
8	Interessenabwägung.....	34
9	Information und Mitwirkung	35
10	Vorprüfung.....	35
11	Rechtsverfahren	38
11.1	Gestaltungsplan "Unteres Gremm"	38
11.2	Änderung Gemeinderichtplan.....	39
12	Referendum	39
13	Genehmigung	39
14	Beilagen	40

1 Ausgangslage

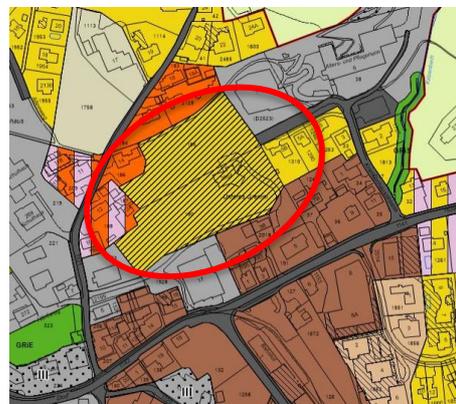
1.1 Planungsgebiet

Die heute noch mehrheitlich unbebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Dorfzentrum der Gemeinde Teufen bietet vielfältige Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten.



Situation

(geoportal.ch, 2016)



Orthophoto und Zonenplan

(geoportal.ch, 2016)

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplanes „Unteres Gremm“ umfasst rund 13'338 m² der Parzellen Nr. 185, Nr. 190 und Nr. 1928. Es befindet sich in einem ortsbaulich anspruchsvollen Gebiet nördlich des Ortszentrums von Teufen. Die betroffenen Parzellen Nr. 185 und Nr. 190 liegen zwischen der Gremmstrasse und der Krankenhausstrasse. Das Planungsgebiet befindet sich hauptsächlich in der Wohnzone W2b und ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Zusätzlich vom Gestaltungsplan betroffen ist eine Teilfläche der Postliegenschaft Parzelle Nr. 1928, welche sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE befindet. Die Grundstücke liegen zum grössten Teil im Bereich der Ortsbildschutzzone.

Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücke präsentieren sich wie folgt:

Parz. Nr.	Eigentümer	Zonierung	Vom Gestaltungsplan betroffene Fläche in m ²
185	AGWAR AG, Steinweg 12, 9052 Nieder- teufen	Wohnzone W2b: 5'735 m ²	5'735 m ²
190	AGWAR AG, Steinweg 12, 9052 Nieder- teufen	Wohnzone W2b: 7'446 m ²	7'446 m ²
1928	Post Immobilien AG, Viktoriastrasse 21, 3030 Bern	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE: 3'434 m ²	157 m ²

Eigentumsverhältnisse

(geoportal.ch, 2016)

1.2 Anlass der Planung

Die AGWAR AG hat das ehemalige „Areal Thürer“ bestehend aus den Parzellen Nr. 185 und Nr. 190 im Frühjahr 2014 erworben. Die Grundstücke im Gebiet „Unteres Gremm“ unterstehen gemäss Zonenplan der Gemeinde Teufen der Quartierplanpflicht (QPPF). Die neue Eigentümerin möchte die Liegenschaft baldmöglichst überbauen. Um dafür ein geeignetes Konzept zu ermitteln, ist von Seiten der Eigentümerin ein Wettbewerbsverfahren auf eigene Kosten, aber unter fachlichem Einbezug der Gemeinde durchgeführt worden. Dessen Ergebnisse sollen nun als Grundlage für den zwingend nötigen Sondernutzungsplan dienen.



Orthophoto

(geoportal.ch, 2016)

1.2.1 Workshopverfahren

Die Planungskommission und das Fachgremium für Architektur- und Ortsbildberatung Teufen (FAOT) unterstützten grundsätzlich die Absicht ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, machten die Mitwirkung der Gemeinde aber von verschiedenen Bedingungen abhängig. Insbesondere wurde gefordert, dass die üblichen Anforderungen an solche Verfahren eingehalten und die Qualität der Weiterbearbeitung bis zum Bauprojekt gewährleistet werden.

Weiter verlangte die Gemeinde, dass vorgängig verschiedene planerische Grundsatzfragen geklärt werden. Diese grundlegenden Fragen betreffen nicht nur das Baugelände selbst, sondern auch die bauliche Entwicklung und Erschliessung im weiteren Umfeld.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Teufen ein Workshopverfahren zu den Themen ortsbauliche Entwicklung des Ortskern Teufen, bauliche Entwicklung im Zusammenspiel zu

den Grün- und Freiräumen, Erschliessungsmöglichkeiten „Unteres Gremm“ im Bereich Dorfkern und mögliche Bebauungsstrukturen und Bebauungsdichte als Basis für den nachfolgenden Wettbewerb durchgeführt.

Zur Bearbeitung dieser ersten Planungsphase wurden zwei qualifizierte Architekturbüros eingeladen, die hohe Fachkompetenzen im Umgang mit ortsbaulichen Fragen mitbringen und beide bereits mit der Gemeinde Teufen vertraut sind:

- Stauer + Hasler Architekten AG, Frauenfeld, in Zusammenarbeit mit Stephan Flüeler, atelier sanktgallen architektur, St.Gallen
- jessenvollenweider architektur, Basel

Die eingeladenen Architekturbüros standen dabei nicht in Konkurrenz, sondern im Austausch zueinander. Für die Begleitung des Workshopverfahrens und die Beurteilung der Arbeiten wurde ein Begleitgremium bestehend aus diversen Vertretern der Gemeinde, Orts-, Landschafts- und Verkehrsplanern eingesetzt.

Im Workshopverfahren stellten die Architekten ihre Konzeptansätze vor. Dabei war es nicht das Ziel, konkrete Überbauungskonzepte zu finden, sondern vielmehr die Grundsatzfragen bezüglich Erschliessung, Volumetrie, Körnigkeit und Umgang mit dem Freiraum in diesem sensiblen Areal zu klären.

Szenario A



Szenario B



**Konzeptansätze
Stauer Hasler
Architekten**

(Workshopverfahren
Gremm, 2015)



Konzeptansätze
jessenvollenweider
Architektur

(Workshopverfahren
Gremm, 2015)

Die vier Szenarien und die Diskussionen anlässlich der Workshops zeigten gemeinsame Positionen auf. Nach Ansicht des Begleitgremiums zeugten beide Arbeiten von einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit dem Ort und dem Studiengebiet. Ausgehend von unterschiedlichen Haltungen wurden die verschiedenen Anforderungen aus der Analyse heraus schlüssig entwickelt. Als weiterer Schritt stand die Durchführung eines Architekturwettbewerbs an. Die Empfehlungen des Workshopteams und der Planungskommission wurden als Anforderungen an das Wettbewerbsprogramm gestellt. Nach Ansicht des Begleitgremiums und der Planungskommission wurden dabei folgende Rahmenbedingungen festgehalten:

Auszug aus dem Schlussbericht des Begleitgremiums zum Workshopverfahren Gremm vom 24.02.2016:

Erschliessung

- *Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr über die Krankenhausstrasse*
- *Nebenerschliessung für den MIV für einzelne, untergeordnete Bauten oder Besucher über die Gremmstrasse oder die bestehenden Fahrrechte ab Speicherstrasse möglich*
- *Attraktive und leicht begehbare (altersgerechte) Verbindung für den Langsamverkehr zwischen Dorfplatz, Gremmstrasse und Alterssiedlung*
- *Sichere Verbindung für Schüler zwischen geeigneten Anschlusspunkten in Richtung Schulareale Hörli bzw. Landhaus*
- *Die notwendigen Parkieranlagen sind ausschliesslich unterirdisch anzuordnen (Ausnahme Besucherparkplätze).*

Bebauung

- *Wohnnutzung als Hauptnutzung*
- *1 zusätzliches Vollgeschoss möglich*
- *Ausnutzungserhöhung bis max. 10 % möglich*
- *Punktuelle Bauweise*
- *Schrägdächer; nach BauR mind. 25°, für Ausnahmen Nachweis einer besseren Gestaltung verlangt; keine Pultdächer*
- *Berücksichtigung der traditionellen Bauweise und Materialisierung*
- *Bestmögliche Einfügung in die bestehenden topografischen Gegebenheiten (Rücksichtnahme auf den natürlichen Hangverlauf)*

Umgebung

- *Mindestgrösse / Mindestanteil an öffentlich zugänglichem Grünraum (siehe begleitende Beispiele aus Workshopverfahren Gremm)*
- *Grünraum muss zusammenhängend oder zumindest zusammenhängend erlebbar sein*
- *Geeignete Anschlusspunkte / Übergänge an angrenzende Grünräume*
- *Beizug eines Landschaftsarchitekten*

Energie / Nachhaltigkeit

- *Nachweis einer hohen Energieeffizienz*
- *Nachhaltige Bauweise*

1.2.2 Anonymer Projektwettbewerb

Im Auftrag der AGWAR AG erarbeitete die Mettler2Invest (M2I) eine Entwicklungsstrategie, welche die Eckpfeiler für die Erstellung eines langfristig qualitätsvollen Wohnraumes formuliert und das Areal als ein unvergleichbares, neues Quartier von Teufen mit regionaler Strahlkraft skizziert.

Auf Basis dieser Entwicklungsstrategie, den Rahmenbedingungen aus dem Workshopverfahren der Gemeinde Teufen (siehe Kap. 1.2.1) und im engen Dialog mit der Einwohnergemeinde Teufen fiel im September 2015 der Startschuss zum anonym durchgeführten Wettbewerb, zu dem sechs Teams eingeladen wurden.

Ziel dieses Projektwettbewerbs war es, Lösungsvorschläge mit hochwertigen Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzeptionen zu erhalten. Demensprechend waren die zentralen Fragestellungen an die Architekten eine bestmögliche Eingliederung der Bebauung in die örtliche Siedlungsstruktur mit entsprechenden Anforderungen an die Ortsbildschutzzone sowie die bestmögliche Umsetzung und Einhaltung des Wohnungsmixes resp. der Wohnungsgrössen bei gleichzeitig hoher Qualität. Weitere Anforderungen bestanden darin, die Überbauung als Quartier mit eigenständigem Charakter und hohem Identifikationswert der Gebäude zu entwickeln. Hochwertige Aussenräume mit parkähnlicher Umgebungsgestaltung, eine bestmögliche Zufahrt und eine einfach zugängliche Parkierung waren weitere Bestandteile des Projektwettbewerbs.

Den Projektwettbewerb gewonnen hat das Team von Thomas Schregenberger GmbH, Zürich, mit dem Beitrag „Strasse Haus und Garten“.



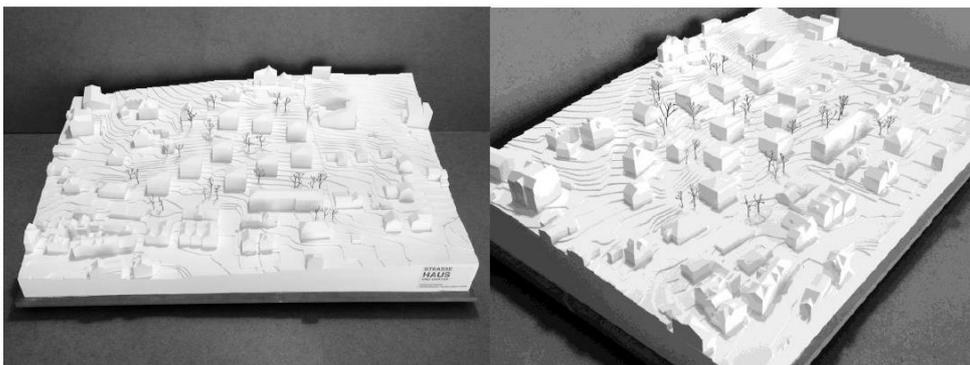
Wettbewerbsergebnis

Oben: Südfassade

Mitte: Modellaufnahmen

Unten: Situation

(Thomas Schregenberger GmbH,
Jurybericht, 05.02.2016)



Auszug aus dem Jury-Bericht vom 05.02.2016:

Aus einer sorgfältig und sinnfällig geführten Analyse heraus, die anhand typischer historischer Häuser im Ort gemacht wird, ist das Grundkonzept hergeleitet. Um der sensiblen Situation im unteren Gremm gerecht zu werden, bedienen sich die Planer des dort vorhandenen traditionellen Siedlungsmusters: Der Einheit von Strasse, Haus und Garten, was dem Projekt auch gleich den Namen gibt.

Als Vorbilder für die neuen Punkthäuser dienen die stolzen, klassizistischen Fabrikantenhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts. Ihre klare Geometrie, die ausgeprägte, talseitige Hauptfassade, die gekammerten Grundrisse, das zentrierende Walmdach und die weisse Fassadenfarbe werden als markante Merkmale übernommen und neu in eine Nutzung als Mehrfamilienhaus transformiert. Die neun gleichartigen Gebäude sind konsequent der neuen Strasse entlang aufgereiht und bilden je zu dritt drei Untergruppen, harmonisieren aber gleichzeitig insgesamt gut untereinander. (...)

Die vorgeschlagenen Wohnhäuser sind damit sowohl der spezifischen Tradition des Ortes, wie auch dem zeitgemässen Wohnen verpflichtet. Die Bauten sind klar adressiert und als einzelne Häuser am Hang erlebbar. Die formulierten Vorzonen entsprechen einem klaren Verhältnis von Strasse, Vorgarten und Haus. Alle Wohnungen am Hang profitieren vom attraktiven Blick auf den Alpstein. Grosse, vorgelagerte Balkone bieten eine gute Aufenthaltsqualität. (...)

Die Hausgärten mit kleinen Lauben sind den jeweiligen Bewohnern eines Hauses zugeordnet in Ergänzung zu den Balkonen oder Loggien der einzelnen Wohnungen. Eine gemauerte Terrassierung grenzt sie von den ebenfalls streng definierten, privaten Erdgeschossgärten ab. Ein Pflanzgarten und ein Abenteuer-Hain bieten an der flachsten Stelle, am Übergang zwischen Langhaus und den Punkthäusern Gelegenheit zu Spiel und Gartenarbeit im Grünen. Das Quartier am unteren Gremm findet hier, sowie am Quartierplatz, bezüglich Freizeitgestaltung zusammen. (...)

Fazit: Dieser Ansatz hat etwas sympathisch Bescheidenes, ist in seiner hier angetroffenen Ausformulierung aber in sehr vielschichtiger Weise clever. Was auf den ersten Blick vielleicht unspektakulär und bescheiden erscheinen mag, stellt sich bei genauerer Betrachtung in vielerlei Hinsicht als hochgradig gekonnt, raffiniert und reichhaltig dar. So sind nicht nur die Volumina der Neubauten sorgfältig dimensioniert, sondern auch in ihrer Detailausformulierung geschickt entworfen. Trotzdem soll die identische Wiederholung der Gebäudevolumen mit einer Diversifizierung der Wohnungsgrössen unterschiedlich gestaltet werden.

Subtile wie wirkungsvolle Massnahmen sind ausgedacht, beispielsweise die leichte Abknickung der Ecken oder die grossen, talseitigen Balkone, aber auch der weisse Beton an Stelle der gestrichenen Holzfassaden transformieren den historischen Ansatz geschickt in die heutige Zeit.

Das Projektteam hat durch seine Ausführungen und Ergebnisse begeistert. Eine spürbar souveräne Lust an der Interdisziplinarität unter den Themen, profunde Sattelfestigkeit in allen Aspekten der Planung und ein grosser Reichtum an untersuchten Themen und Teilaspekten waren sichtbar. Ein sehr stabiler, logischer und substanzvoller Städtebau haben dem Projekt schlussendlich zum Sieg verholfen. Der Vorschlag schöpft viele der vorgefundenen Kontextqualitäten aus und verstärkt diese. (...).

1.2.3 Projektüberarbeitung

Abschliessend wurde das Siegerprojekt auf Wunsch der Jury bezüglich folgender Punkte überarbeitet:

- Schaffung von verschiedenen Wohnungstypen und Grössen. Nach Möglichkeit sollen nicht alle Häuser gleich gross bzw. in ihrer Erscheinung identisch sein. Die verschiedenen und flexiblen Grundrisse sollen sich ebenso auf die Gestalt auswirken wie etwa auch die unterschiedlichen Segmente Eigentum und Miete.
- Das Freiraum- und Umgebungskonzept soll in qualitativer Erscheinung noch verbessert und aufgewertet werden.

Weiter wurden auf Begehren der Anwohner seitens der Gemeinde die Erschliessungsrahmenbedingungen nochmals grundlegend überdacht. Im Hinblick auf den anstehenden Umbau der Bahnhofkreuzung konnte insbesondere der bislang vom Kanton abgelehnte Direktanschluss an Speicherstrasse wieder zur Sprache gebracht werden (vgl. dazu Ausführungen in Kap. 4.1). In weiterer Folge wurden auch die Erschliessungsrichtungen innerhalb des Planungsgebietes von der Gremmstrasse und der Krankenhausstrasse her angepasst.

1.3 Planungsablauf

Das in mehreren Phasen entwickelte Wettbewerbsprojekt bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen eines Sondernutzungsplanes. Mit dem nun vorliegenden Gestaltungsplan gilt es insbesondere die städtebaulich vorzügliche Gestaltung des weiterbearbeiteten Wettbewerbsergebnisses planungsrechtlich zu sichern.

Für den Gestaltungsplan kommt das ordentliche Verfahren nach Art. 45 ff. des kantonalen Baugesetzes zur Anwendung.

Mit der im Frühjahr 2016 angenommenen Änderung des Baureglementes unterstehen die Sondernutzungspläne in Teufen neu dem fakultativen Referendum.

Entsprechend werden folgende Schritte nötig:

- Entwurf Gestaltungsplan
- Vorprüfung durch das kantonale Planungsamt
- Information der Anwohner und der Bevölkerung
- Erlass (durch den Gemeinderat)
- Öffentliche Auflage
- ev. Einspracheverfahren
- Fakultatives Referendum
- Allfällige Urnenabstimmung (falls Referendum zu Stande kommt)
- Genehmigung (durch das Departement Bau und Volkswirtschaft)

Die Änderung des Gemeinderichtplans, welche auf der Erschliessungs- und Bebauungsstudie zum Gestaltungsplan "Unteres Gremm" und auf der abgelehnten Kurztunnel-Initiative vom 21. Mai 2017 beruht, wird nach Art. 44 Abs. 2 wie folgt durchgeführt:

- Erlass (durch den Gemeinderat)
- Information der Bevölkerung
- Information des Departement Bau und Volkswirtschaft

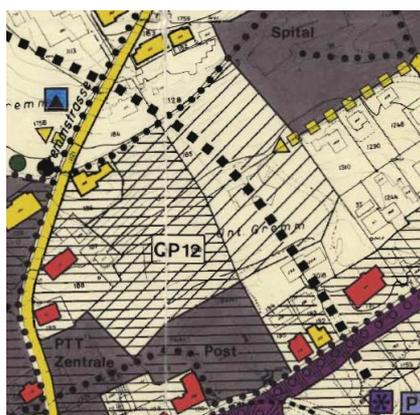
2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Kantonale Planungen

Gemäss kantonalem Richtplan 2002/12 befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet. Ein kantonales Interesse besteht gemäss dem derzeit noch gültigen Richtplan einzig hinsichtlich der Tunnelierung der Appenzeller Bahn, deren geplante Trasse unter dem Planungsgebiet verläuft. Mit der Volksabstimmung am 21. Mai 2017 wurde eine Abstimmung zum Tunnel bereits zum dritten Mal vom Stimmvolk abgelehnt (Konsultativabstimmung anfangs 90er Jahre und Langtunnelvariante anfangs 2015). Als Folge daraus wird der kommunale Richtplan dementsprechend angepasst (siehe Kapitel 2.2 und Kapitel 7). Auch im kantonalen Richtplan soll die Tunnelierung der Appenzeller Bahn aufgehoben werden. Da sich der kantonale Richtplan derzeit in der Vernehmlassung befindet, soll er bei der nächsten Revision im Jahr 2019 angepasst werden.

2.2 Kommunale Richtplanung

Die Parzelle Nr. 185 sowie die in der Wohnzone W2b liegende Teilfläche der Parzelle Nr. 190 sind mit einer Quartierplanpflicht QPPF überlagert. Gemäss rechtsgültigem kommunalem Richtplan (dat. 22. Februar 1995) ist mit einem Sondernutzungsplan insbesondere die Erschliessung und bestmögliche Eingliederung von Bauten in das geschützte Ortsbild zu regeln. Weiters führt die Tunnelierung der Appenzeller Bahn unter dem Planungsgebiet durch. Das Gebiet Unteres Gremm soll gemäss rechtsgültigem kommunalem Richtplan über die Krankenhausstrasse erschlossen werden. Im Norden des Planungsgebietes ist der bestehende Fussweg ausgewiesen.



	Zone mit Quartierplanpflicht	
	Ortsbild	geschützt
	Quartierplanhinweis	
	Tunnelierung AB	1. Etappe
	Fusswegnetz	gemäss Richtplan Fusswegnetz
	Erschliessungsstrasse	neu
	Erschliessungsrichtung	neu

Kommunaler Richtplan

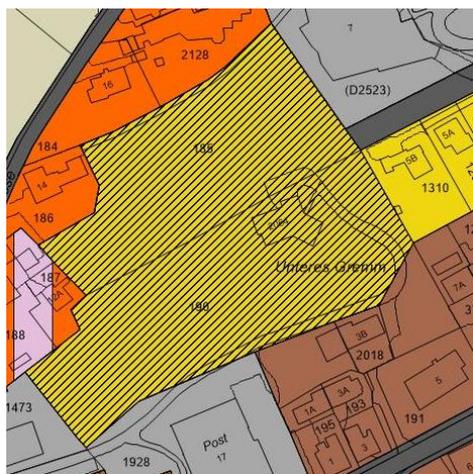
(Rechtsgültig,
dat. 22.02.1995)

Der Entwurf des überarbeiteten kommunalen Richtplans (dat. 10. Juni 2013) weist das Planungsgebiet zudem als Gebiet mit zusätzlichem Planungsbedarf aus. Im Entwurf des Gemeinderichtplans zu Verkehr / Infrastruktur (dat. 10. Juni 2013) ist das Planungsgebiet als Tempo 30 Zone sowie als Gebiet mit anzustrebendem Wärmeverbund ausgewiesen.

Aufgrund des geänderten Erschliessungskonzeptes und der Ablehnung der Kurztunnel-Initiative bei der Volksabstimmung am 21. Mai 2017 erfolgt eine Anpassung des kommunalen Richtplans (siehe Kapitel 7).

2.3 Zonenplan Nutzung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (dat. 22. Februar 1995, mit Nachführungen bis 25. März 2015) liegt die Parzelle Nr. 185 sowie grösstenteils die Parzelle Nr. 190 in der Wohnzone W2b, welche mit einer Quartierplanpflicht QPPF überlagert ist. Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 190 befindet sich in der Kernzone K3. Des Weiteren ist eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1928 (Postliegenschaft), welche sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE befindetet, ebenfalls vom Gestaltungsplan betroffen.



- Kernzone K3
- Wohnzone W2b
- Wohnzone W3
- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Kurzzone KU
- Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet VFIB
- Zone mit Quartierplanpflicht QPPF

Zonenplan Nutzung
(geoportal.ch, 2016)

2.4 Zonenplan Schutz

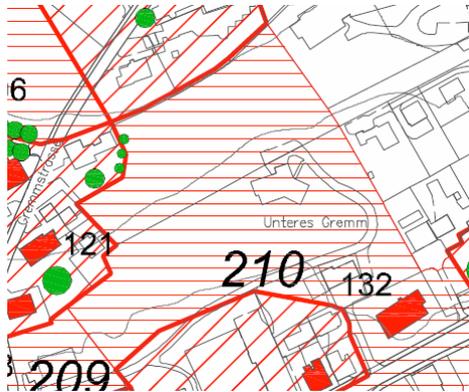
Gemäss rechtsgültigem Zonenplan Schutz (dat. 22. Februar 1995, mit Nachführungen bis 25. März 2015) liegt das Planungsgebiet in der Ortsbildschutzzone. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine geschützten Einzelobjekte.



- Ortsbildschutzzone**
- Ortsbildschutz / sensibles Gebiet OS
- Kulturobjekte**
- Kulturobjekt

Zonenplan Schutz
(geoportal.ch, 2016)

Gemäss dem Entwurf des Zonenplan Schutz (dat. 14. September 2012, derzeit sistiert) liegt das gesamte Planungsgebiet in der Ortsbildschutzzone B. Zudem sind entlang der westlichen Grenze schützenswerte Einzelbäume ausgewiesen.



	Ortsbildschutzzone A
	Ortsbildschutzzone B
	Kulturobjekte
	Einzelbäume
	Parkanlagen und Gärten
	Baumreihen, Alleen
	Baumgruppen

Entwurf Zonenplan Schutz

(Vorprüfung,
dat. 14.09.2012)

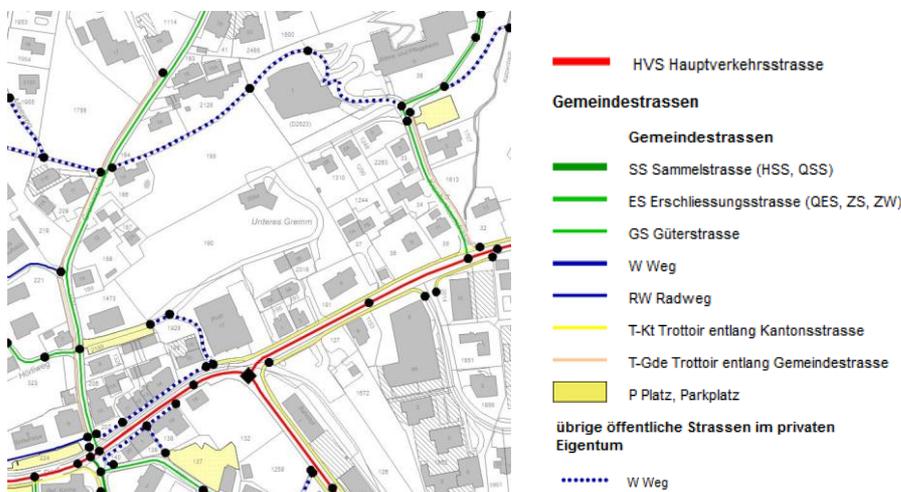
2.5 Zonenplan Gefahren

Der Zonenplan Gefahren (dat. 7. November 2011) enthält keine auf das Planungsgebiet bezogenen Einträge.

3 Wichtige thematische Aspekte

3.1 Strassenverzeichnis

Entlang der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 185 verläuft ein öffentlich klassierter Weg im privaten Eigentum. Östlich des Planungsgebiets befindet sich die als Erschliessungsstrasse (ES-ZS) klassierte Krankenhausstrasse, von welcher aus das Gebiet Unteres Gremm gemäss kommunalem Richtplan 1995 zu erschliessen ist. Im Westen verläuft die Erschliessungsstrasse Gremmstrasse (ES-QES), von welcher aus eine Zufahrtsstrasse bis ans Planungsgebiet reicht. Im Süden der Parzelle Nr. 190 verläuft der Fussweg Postweg, der besonders von Schülern verwendet wird. Auf dem Planungsgebiet selbst befindet sich eine nicht klassierte, private Erschliessungsstrasse zum Gebäude Assek. Nr. 2064 (ehem. Villa Thürer).



3.2 ÖV-Erschliessung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bahnhofs Teufen befindet sich das Planungsgebiet in der ÖV-Güteklasse B - Gute Erschliessung.



3.3 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte befindet sich das Planungsgebiet im übrigen Bereich üB.

3.4 Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte enthält keine für das Planungsgebiet relevanten Einträge.

3.5 Lärmschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in vierter Bautiefe ab der Kantonsstrasse. Entsprechend ist im Planungsgebiet von keiner erhöhten Lärmbelastung auszugehen. Die neu geplante Erschliessungsstrasse soll als private Strasse mit abschnittsweise Einbahnverkehr erstellt werden. Dadurch wird zusätzlicher Durchfahrtsverkehr verhindert.

3.6 Strahlungsschutz

Aus dem Bereich der nichtionisierenden Strahlung ergeben sich keine Vorbehalte oder Einschränkungen gegen das Planungsvorhaben.

3.7 Wald

Es befindet sich kein Wald gemäss Waldgesetzgebung innerhalb und in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

3.8 Bestehende Baute Assek. Nr. 2064

Die Parzelle Nr. 190 ist mit einem Einfamilienhaus Assek. Nr. 2064 überbaut. Diese gemäss Schutzinventar der Gemeinde Teufen nicht schützens- oder erhaltenswerte Bauten soll im Zuge der neuen Überbauung abgerissen werden.

4 Erschliessungs- und Bebauungsstudie

Basierend auf dem zuvor von der Gemeinde durchgeführten Workshop, dem privat durchgeführten anonymen Projektwettbewerb und der anschliessenden Weiterentwicklung (siehe Kapitel 1.2) entstand das Erschliessungs- und Überbauungskonzept, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan dient.

4.1 Projektidee

Das Projekt übernimmt die für Teufen charakteristische Siedlungsentwicklung entlang der Strassenzüge. Die neue Strasse wird diagonal in den Hang gelegt und die sie begleitenden Häuser parallel zur Topographie gesetzt. Dadurch entstehen charakteristische Vorgärten und Vorplätze, welche auch für die Parkierung genutzt werden können. Neben der Bebauung entstehen weitere kleinere Wiesenflächen im Fleckenbild von Teufen, die durch Wiesenland miteinander verbunden sind.

Die geplanten punktförmigen Wohnbauten integrieren sich in die kleinteilige Baustruktur von Teufen. Charakter und Massstäblichkeit der neuen Häuser sind von traditionellen klassizistischen Gebäuden inspiriert. Das Verhältnis von Strasse, Haus und Garten ist in einer einfachen Art und Weise umgesetzt. Die neue Strasse verbindet das Dorf mit dem Alters- und Pflegeheim im Nordosten.

Der Hang bleibt durch die punktförmige Bebauung als offene Landschaft mit Sichtbezügen erlebbar.

4.2 Erschliessung

Die Erschliessung der Gebäude innerhalb des Planungsgebietes erfolgt über eine Privatstrasse, die im Süden an die Gremmstrasse und im Norden an die Krankenhausstrasse anschliesst (vgl. Bauprojekt "Erschliessung Unteres Gremm Ausbau Gemeindestrassen" von NRP Ingenieure AG, Teufen, dat. 11.04.2017). Zusammen mit dem noch weiter nach Westen führenden Strassenteil bildet sie eine Y-förmige Erschliessung, an die alle neun kubischen Häuser angebunden und adressiert sind. Die terrassierten Vorbereiche schaffen den direkten Bezug vom Haus zur Strasse.

Die Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Bewohner der Gesamtüberbauung sind in drei unterirdischen Parkieranlagen angeordnet.

Oberirdische Abstellflächen für Besucherparkplätze sind entlang der Privatstrasse auf dem Mehrzweckstreifen und auf den Vorplätzen der Häuser vorgesehen.

**Strassenbauprojekt**

(NRP Ingenieure AG,
Teufen, dat. 16.06.2016)

Ein arealinternes Fusswegenetz verbindet die neun Häuser mit den bereits bestehenden Fusswegverbindungen im Norden und Süden sowie mit der Kanzel, dem Quartierplatz, dem Gemeinschaftsgarten und dem Spielplatz.

Zwischen dem Alters- und Pflegeheim und dem Dorfkern soll die neue Strasse so gestaltet werden, dass eine attraktive öffentlich nutzbare Langsamverkehrsverbindung entsteht. Die Fusswegverbindungen entlang der Nord- als auch der Südgrenze des Planungsgebietes bleiben als öffentliche Fusswege bestehen.

Auf Begehren der Quartieranwohner und in Anlehnung an den überarbeiteten kommunalen Richtplan (vgl. Kapitel 7) wird eine Aufteilung des Motorfahrzeugverkehrs in Betracht gezogen:

- Die Autoerschliessung erfolgt ab der Gremmstrasse bis zur Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage Nord im Einbahnverkehr.
- Um unerwünschten Durchgangsverkehr zu vermeiden wird die Strasse als Privatstrasse geführt (Zufahrt nur für Anwohner).
- Für den öffentlichen Langsamverkehr (Fussgänger / Radfahrer) steht die Strasse jedoch im Gegenverkehr zur Verfügung. Die Strasse wird mit einem durch die Materialisierung optisch abgetrennten Fussweg und direkt an die Fahrbahn angrenzenden Mehrzweckstreifen (u.a. mit Besucherparkplätzen) ausgestattet.
- Um das Verkehrsaufkommen über die Gremmstrasse möglichst gering zu halten, ist die Tiefgarage Nord ausschliesslich über die Krankenhausstrasse zu erschliessen (Zu- und Wegfahrt). Seitens der Gemeinde wird weiter angestrebt, die Tiefgarage Süd nicht ab der Gremmstrasse, sondern direkt ab der Speicherstrasse (Kantonsstrasse) zu erschliessen. Derzeit (März 2017) laufen noch diesbezügliche Vorabklärungen (Umbau Bahnhofkreuzung in Zusammenhang mit der Doppelspur der Appenzeller Bahn sowie Gespräche mit der betroffenen Post).

4.3 Überbauung

Das Planungsgebiet befindet sich zur Hälfte in der Ortsbildschutzzone. Aufgrund der zusammenhängenden Anforderungen soll das gesamte Projekt die Ansprüche an den Ortsbildschutz erfüllen. Aufgrund der Lage in vierter und fünfter Bautiefe, der beschränkten Parkierungsmöglichkeiten und einer nicht gewünschten zusätzlichen Konkurrenz zum Ortszentrum ist als Nutzung eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

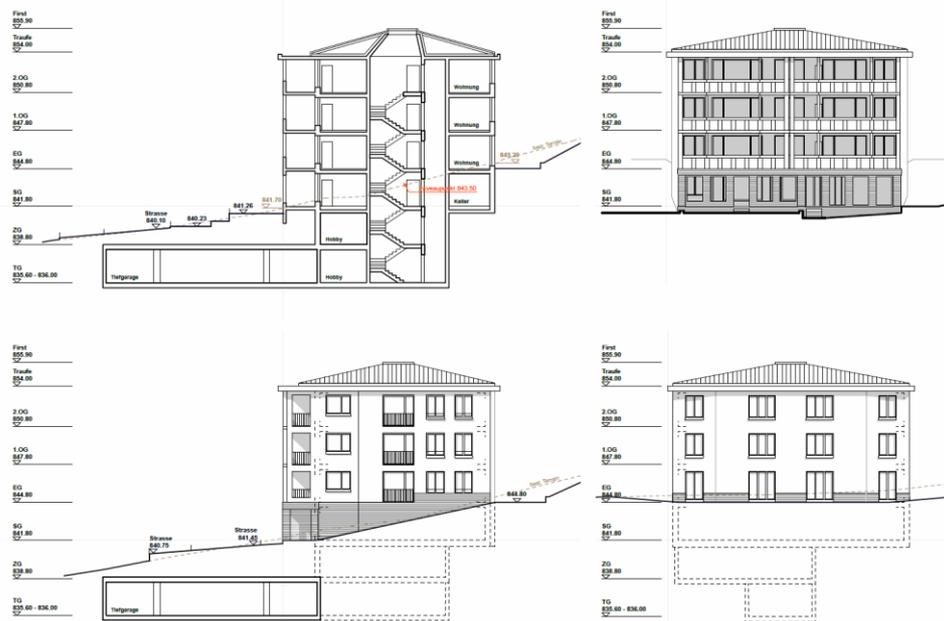
Als Vorbilder für die neun Punkthäuser dienten die stolzen, klassizistischen Fabrikantenhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts. Ihre klare Geometrie, die ausgeprägte, talseitige Hauptfassade, die gekammerten Grundrisse, das zentrierende Walmdach und die weisse Fassadenfarbe wurden als markante Merkmale übernommen. Neu ist die Nutzung als Mehrfamilienhaus, die grossen, talseitigen Balkone, aber auch der helle Beton an Stelle der gestrichenen Holzfassaden.



Ansicht A

(Lorenz Eugster
Landschaftsarchitektur
und Städtebau GmbH,
Zürich, dat. 31.05.2017)

Die Bauten werden in Massivbauweise erstellt. Die neun Häuser am Hang zeichnen sich durch talseitige Hauptfassaden aus, die mit einer Balkonschicht gebildet werden. Die Gliederung und Gestaltung lehnt sich an klassizistischen Fassaden von stolzen Appenzellerhäusern an. Die Balkone der Regelgeschosse sind differenziert aus vorgefertigten Betonelementen konstruiert. Diese elegantere Struktur ergibt charaktervolle Aussenräume für die einzelnen Wohnungen. Die strenge Ordnung gibt den Häusern eine klare Ausrichtung und einen eigenen Charakter. Der massive Sockelbereich bindet das Haus im Terrain ein. Die seitlichen und rückwertigen Fassaden sind mural und einfach gestaltet. Einzig das grosszügige Fenster des Essbereichs zeichnet die ansonsten ruhigen Fassaden in Kalkputz aus. Das aufgrund der Verjüngungen der Baukörper unterschiedlich stark ausladende Vordach schliesst das Haus markant ab. Das darüber liegende, flachgeneigte Walmdach ist auf das Haus zentriert.

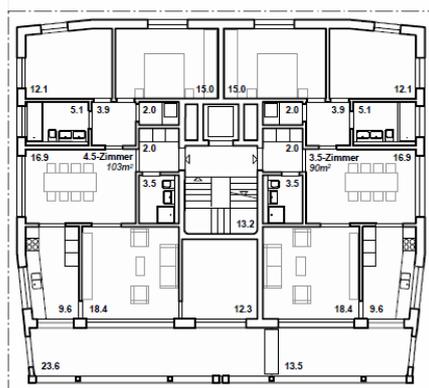


**Fassadenansichten
Haus B**

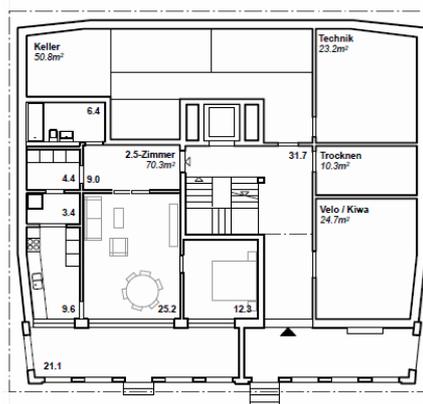
Links Oben: Schnitt
 Rechts Oben: Südfassade
 Links Unten: Ostfassade
 Rechts Unten: Nordfassade
 (Thomas Schregenberger
 GmbH, Zürich,
 dat. 31.05.2017)

Die in Format und Grösse leicht unterschiedlichen Häuser sind in der Regel mit je zwei Wohneinheiten pro Geschoss versehen und mit einem gemeinsamen Treppenhaus erschlossen. Die Wohnungen sind über ein Entrée mit dem Treppenhaus verbunden und um eine zentrale Wohnhalle organisiert. Diese kann als Wohn- oder Esszimmer benutzt werden. Von dort aus führen Türen in den rückwertigen Schlaftrakt oder ins talseitige Wohnzimmer, die Küche und den vorgelagerten Balkon. Erschlossen sind die bergseitigen Häuser über das Sockelgeschoss, die talseitigen über das erste Obergeschoss. Die drei Tiefgaragen sind direkt an die dazugehörenden Häuser angeschlossen.

Haus B
Regelgeschoss 4.5 / 3.5



Haus B
Sockelgeschoss 2.5



Grundriss Haus B

(Thomas Schregenberger
 GmbH, Zürich,
 dat. 31.05.2017)

Alle Häuser folgen einem klaren Verhältnis von Strasse, Vorgarten und Haus. Die terrassierten Gärten schaffen den direkten Bezug vom Haus zur Strasse. Die geplanten Wohnhäuser entsprechen damit sowohl der spezifischen Tradition des Ortes wie auch dem zeitgemässen Wohnen.

**Schnitt A&B**

(Lorenz Eugster
Landschaftsarchitektur
und Städtebau GmbH,
Zürich, dat. 31.05.2017)

4.4 Freiraum

Die Umgebung wird als offene und fließende Wiesenlandschaft gestaltet, in welche die Häuser punktuell eingebettet sind. Neben gezielt situierten Baumgruppen aus einheimischen Hochstammbäumen werden weiterhin wichtige Sichtbezüge vom nördlich gelegenen öffentlichen Fussweg, der Kanzel sowie dem Quartierplatz gewährt.

Zusätzlich bekommt jedes Haus einen eigenen privaten Vorgarten, analog dem Konzept „Strasse Haus und Garten“. Die Hausgärten mit kleinen Pavillons sind den jeweiligen Bewohnern eines Hauses in Ergänzung zu den Balkonen der einzelnen Wohnungen zugeordnet. Eine gemauerte Terrassierung grenzt sie von den ebenfalls streng definierten, privaten Erdgeschossgärten ab.



Umgebungsgestaltungskonzept

(Lorenz Eugster
Landschaftsarchitektur
und Städtebau GmbH,
Zürich, dat. 31.05.2017)

Im Gegensatz zu den privaten Aussenräumen bieten die gemeinschaftlich genutzten Flächen wie der Spielplatz und der Gemeinschaftsgarten die Gelegenheit zu Spiel und Gartenarbeit im Grünen. Die Bewohner der Überbauung am Unteren Gremm finden hier, sowie am Quartierplatz und an der Kanzel bezüglich Freizeitgestaltung zusammen.

Durch die öffentlich zugänglichen Langsamverkehrsverbindungen, dem Erhalt der Aussichtsbezüge und die offene Gestaltung der Wiesenlandschaft wird das Grundstück auch für die Öffentlichkeit erlebbar.

5 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

5.1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan setzt sich wie folgt zusammen:

- Gestaltungsplankarte, M 1:500 (verbindlich)
- Sonderbauvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (erläuternd)
- Beilagen / Projektdokumentation



Gestaltungsplan

(ERR, 2017)

Festlegungen

	Umgrenzung Planungsgebiet
	Baubereich A-J
	Erschliessung Einbahn / Gegenverkehr privat ES I
	Erschliessung privat ES II
	Mehrzweckstreifen
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
	Option Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
	Besucherparkplatz
	Wendemöglichkeit PW
	Langsamverkehrsstreifen öffentlich
	Richtungspunkt Langsamverkehrsverbindung öffentlich
	Richtungspunkt Fussweg privat
	Richtungspunkt Wiesenweg privat
	Grünbereich
	Vorgarten
	Gemeinschaftsgarten
	Aussichtsschutz
	klein- bis mittelgrosser Baum
	Baumgruppe aus einheimischen Hochstamm-bäumen
	Spielbereich
	Quartierplatz
	Kanzel

Hinweise

	Bauten	bestehend, gemäss AV-Daten
	Verkehrsfläche	bestehend, gemäss AV-Daten
	Trottoir	bestehend, gemäss AV-Daten
	Projekt Strasse	projektiert
	Projekt Tiefgarage	projektiert
	Abbruch Bauten und Strassen	bestehend
	Höhenkurven	bestehend
	Unterflurcontainer	

5.2 Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die mit der Quartierplanpflicht überlagerten Parzellen Nr. 185 und Nr. 190 vollständig sowie die Parzelle Nr. 1928 teilweise.

Parz. Nr.	Eigentümer	Gesamtfläche	Vom Gestaltungsplan betroffene Fläche in m ²
185	AGWAR AG, Steinweg 12, 9052 Niederteufen	Wohnzone W2b: 5'735 m ²	5'735 m ²
190	AGWAR AG, Steinweg 12, 9052 Niederteufen	Wohnzone W2b: 7'446 m ²	7446 m ²
1928	Post Immobilien AG, Viktoriastrasse 21, 3030 Bern	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE: 3'434 m ²	157 m ²

Perimeter Gestaltungsplan

(geoportal.ch, 2016)

Aktuell wie auch künftig führt die Erschliessung zum Teil über den nordwestlichen Bereich der Postliegenschaft (Parzelle Nr. 1928). Da der heutige Weg weiterhin als Fusswegverbindung mit einem leicht angepassten Verlauf erhalten bleiben soll, wird die dazu notwendige Teilfläche der Postparzelle in den Gestaltungsplan mitaufgenommen.

Demgegenüber werden die in der Kernzone liegenden Teilflächen der Parzelle Nr. 190 bewusst nicht in den Gestaltungsplan integriert, steht doch eine bauliche Nutzung vorerst nicht zur Diskussion respektive soll diese nach Regelbauweise erfolgen.

5.3 Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Die in der Gestaltungsplankarte eingetragenen Baubereiche geben die Lage, Stellung, Form und maximal zulässige Ausdehnung der Bauten detailliert vor. Abweichungen sind nur in einem sehr geringen Ausmass zulässig (max. ± 0.30 m sofern keine Grenzabstände gegenüber den Nachbarn unterschritten werden). Die Baubereiche A, B und C müssen im gleichen Abstand zur erschliessenden Strasse erstellt werden. Die Überbauung darf nur in maximal drei Baugruppen (eingeteilt nach der dazugehörigen Tiefgarage) erstellt werden. Dies soll verhindern, dass Einzelbauten erstellt werden.

Innerhalb der Baubereiche sind drei Vollgeschosse sowie ein weiteres talseitig sichtbares Sockelgeschoss zulässig. Sofern die Balkone gemäss den Plangrundlagen von Thomas Schregenberger GmbH, Zürich vom 31.05.2017 dreiseitig offen gestaltet werden und zwischen den Wohnungen lediglich ein mobiler Sichtschutz erstellt wird, dürfen diese sich auf die ganze talseitige Fassadenlänge erstrecken und sind nicht zur Baumassenziffer hinzuzuzählen.

Aufgrund der zuvor ausführlich beschriebenen und durchgeführten Vorarbeiten (vgl. dazu Ausführungen im Kapitel 1.2) und den im Gestaltungsplan stark vorgegebenen Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen soll eine Erhöhung des Bauvolumens um 10 % respektive auf maximal 24'648 m³ gewährt werden.

Gegenüber dem Projekt „Unteres Gremm“ von Thomas Schregenberger GmbH, Zürich, dat. 31.05.2017 dürfen die in der folgenden Tabelle angeführten Gebäude- und Firshöhen maximal um + 0.20 m (mit Ausnahme Baubereich H, bei welchem keine Überschreitung zu-

lässig ist) und um - 0.60 m abweichen. Ausgenommen davon sind technisch bedingte Dachaufbauten (ausser Lüftungsanlagen), welche die Firsthöhe überragen dürfen.

Baubereich	Gebäudehöhe (GH)	Firsthöhe (FH)
A	10.50 m	12.40 m
B	10.50 m	12.40 m
C	10.25 m	12.15 m
D	10.50 m	12.40 m
E	8.50 m	10.40 m
F	10.50 m	12.40 m
G	10.50 m	11.95 m
H	10.35 m	12.25 m
J	10.50 m	12.40 m

Gebäude- und
Firsthöhe

(Thomas Schregenberger GmbH, 2016)

Die Gebäude sind ausschliesslich mit einem symmetrischen Walmdach zulässig, welches aus einem dunklen, korrosionsbeständigen und nicht reflektierenden Material zu erstellen ist. Das Walmdach hat mindestens 0.20 m über die Fassade hinaus zu ragen.

Die Pläne „Unteres Gremm“ von Thomas Schregenberger GmbH, Zürich, dat. 31.05.2017 sind bezüglich der Geschossigkeit, der Dachform, der Gebäudetypologie und der Fassadengliederung verbindlich.

5.4 Umgebungsgestaltung

Der Grünbereich ist als offene und zusammenhängende Wiesenlandschaft auszugestalten. Es sind keine Bauten zulässig. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0.50 m zulässig. Andere Einfriedungen, Zäune und Hecken sind mit Ausnahme entlang von Vorgärten und Erschliessungsflächen nicht gestattet.

Im Bereich der Gemeinschaftsflächen wie Spielplatz, Quartierplatz und Kanzel sind einzelne Baumgruppen aus einheimischen Hochstammbäumen vorgesehen. In den Vorgärten ist jeweils ein kleiner bis mittelgrosser Einzelbaum anzupflanzen.

Um die Aussicht vom nördlichen Panoramaweg, der Kanzel und dem Quartierplatz sicherzustellen, sind im Bereich des Aussichtsschutzes keine die Sicht behindernde Gehölze erlaubt.

In den dafür gekennzeichneten Bereichen Vorgärten sind Kleinbauten in Form von Pavillons sowie durchgehende Abgrenzungen (Mauern, Hecken, Zäune) und Stützmauern erlaubt. Sie begrenzen den privaten vom gemeinschaftlichem Bereich ab. Die Vorgärten sowie die Pavillons sind in ihrer Gestaltung und Materialisierung einheitlich zu erstellen.

Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen müssen in Summe mindestens 20 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Davon ist mindestens die Hälfte dieser Fläche als gestaltete Spielplatzfläche auszugestalten. Zur gestalteten Spielplatzfläche angerechnet werden können der Quartierplatz und die Kanzel. Ebenfalls kann die Erschliessungsstrasse ES II, welche den Quartierplatz mit der Kanzel verbindet und lediglich zur Erschliessung der Besucherparkplätze befahren wird, als Spielplatzfläche angerechnet werden.

Im Übrigen ist das von Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich, entworfene Umgebungsgestaltungskonzept, dat. 31.05.2017 wegleitend.

5.5 Erschliessung / Parkierung / Fahrradabstellplätze

Die Y-förmige Erschliessungsstrasse soll als Privatstrasse mit abschnittweisem Einbahnverkehr erstellt werden (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 4.1). Als Grundlage dient das Strassenbauprojekt von NRP Ingenieure AG, Teufen, dat. 11.04.2017. Voraussetzung für die zu erstellende Erschliessungsstrasse ist, dass von Seiten der Gemeinde gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan die Erschliessungsvoraussetzungen (von der Gremmstrasse und von der Krankenhausstrasse her) sichergestellt werden (im Rahmen entsprechender Strassenbauprojekte gemäss Strassengesetz) (vgl. Bauprojekt "Erschliessung Unteres Gremm Ausbau Gemeindestrasse", dat. 11.04.2017). Als Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplanes "Unteres Gremm" müssen die zwei Strassenbauprojekte rechtskräftig sein. Bevor eine Baubewilligung für die Überbauung "Unteres Gremm" erteilt werden kann, müssen die Strassenabschnitte von der Gremmstrasse und der Krankenhausstrasse bis hin zum Planungsgebiet fertig gestellt sein.

Die private Erschliessungsstrasse ES I ist bis zur Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage Nord als Einbahn zu führen. Dahingegen steht dieser Abschnitt dem öffentlichen Langsamverkehr im Gegenverkehr zur Verfügung. Die Strasse ist mit einem durch die Materialisierung optisch abgetrennten Langsamverkehrsstreifen und mit einem direkt an die Fahrbahn angrenzenden Mehrzweckstreifen (u.a. mit Besucherparkplätzen) auszugestalten. Der Mehrzweckstreifen wird neben der Parkierung auch für die Hauszugänge und die Unterflurcontainer mitverwendet. Der Strassenabschnitt ES II kann im Gegenverkehr befahren werden.

Mit Ausnahme der Besucherparkplätze, welche auch auf den Vorplätzen der Häuser erstellt werden dürfen, sind die notwendigen Autoabstellplätze für die Bewohner ausschliesslich unterirdisch in Tiefgaragen anzuordnen. Um erhöhten Verkehr auf der Erschliessungsstrasse Abschnitt ES I zu vermeiden, ist die Tiefgarage Nord ausschliesslich über die Krankenhausstrasse zu erschliessen.

Um das Verkehrsaufkommen über die Gremmstrasse bzw. den Dorfplatz möglichst gering zu halten, ist die Tiefgarage Süd über die Postliegenschaft Parzelle Nr. 1928 zu erschliessen. Diese Erschliessung ist privatrechtlich gesichert. Eine Entlastung des Knotens Gremmstrasse / Dorf kann somit ermöglicht werden. Sollte der normgerechte Anschluss an die Speicherstrasse bis zur Baubewilligung der Baugruppe Süd nicht sichergestellt resp. bei Baubeginn nicht fertiggestellt sein, kann die Tiefgarage über die Option Zu- und Wegfahrt Tiefgarage ab der Gremmstrasse erschlossen werden.

Gemäss VSS-Norm 640.065 sind ausreichend Veloabstellplätze innerhalb der Gebäude und Bauten als auch im Freien zu erstellen.

Es ist ein durchgängiges Langsamverkehrs- und Fusswegenetz gemäss der im Plan eingezeichneten Richtungspunkten zu erstellen.

5.6 Energie

Ein Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund für die gesamte geplante Überbauung ist derzeit aus Kapazitätsgründen (noch) nicht möglich. Ebenfalls sind Erdsonden in diesem Gebiet wirtschaftlich nicht umsetzbar. Aus diesem Grunde schliessen die Sonderbauvorschriften, in Abweichung zum diesbezüglichen Richtplanauftrag, eine teilweise Energieversorgung (von maximal 30 %) mit nicht erneuerbarer Energie nicht aus. Sollten bis vor Baugesuchseingabe seitens des Wärmeverbundes die erforderlichen Kapazitäten sichergestellt werden können, ist jedoch eine vollständige Versorgung ab dem Wärmeverbund vorgesehen.

6 Verhältnis des Gestaltungsplans zur Regelbauweise

Der Vergleich der Gestaltungsplanvorgaben mit den Regelbauvorschriften (RBV) in der Wohnzone W2b zeigt folgende Unterschiede:

6.1 Ausnützung

Die geplante Überbauung befindet sich in der Wohnzone W2b, in der gemäss Art. 16 Abs. 1 Baureglement (BauR) eine maximale Baumassenziffer von 1.7 zulässig ist (entspricht 22'407 m³).

Gemäss Baugesetz (BauG) Art. 41 kann eine Mehrausnützung von bis zu 10 % gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonen-gemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist sowie die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes und unter Einhaltung der darin festgelegten Bestimmungen zur Bauweise und Gestaltung, welche auf ausführliche Vorstudien (Workshop und Projektwettbewerb, siehe Kapitel 1.2) basieren, werden die Voraussetzungen für die Gewährung der Mehrausnützung als erfüllt betrachtet und dementsprechend eine maximale Baumasse von 24'648 m³ gewährt (entspricht +10%).

6.2 Geschossigkeit und talseitig sichtbare Geschosse

Die geplante Überbauung befindet sich in der Wohnzone W2b, in der gemäss Art. 16 Abs. 1 BauR zwei Vollgeschosse und drei talseitig sichtbare Geschosse zulässig sind.

Gemäss Baugesetz (BauG) Art. 41 kann die Geschosszahl um ein Vollgeschoss von der Nutzungsplanung abweichen, sofern die Grösse des Grundstückes diese Abweichungen von der Regelbauweise rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Unteres Gremm“ wird bei Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen zur Bauweise und Gestaltung (u.a. Einhaltung der Grenzabstände gemäss Baureglement) ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet. Zusätzlich darf das gestaltete Terrain

bei den Häusern A, B, C, G, H und J im Eingangsbereich bis zu 1.0 m unter oberkant Fussboden des Sockelgeschosses liegen.

6.3 Vorbauten

Gemäss Baureglement haben sich Vorbauten, wie offene Balkone auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge zu beschränken.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes "Unteres Gremm" sind Balkone auf der ganzen Fassadenlänge zulässig, sofern diese als dreiseitig offene und mit lediglich einem mobilen Sichtschutz zwischen den Wohnungen erstellt werden.

6.4 Gebäude- und Firsthöhe

In der Wohnzone W2b ist gemäss Baureglement eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m und eine maximale Firsthöhe von 12.0 m zulässig.

Im Gestaltungsplan „Unteres Gremm“ werden die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baubereich separat in m ü. M. definiert. Die Gebäudehöhe wird dabei bis maximal 3.20 m und die Firsthöhe um maximal 0.60 m überschritten.

6.5 Grenz- und Gebäudeabstand

Gemäss Baureglement ist in der Wohnzone W2b ein kleiner Grenzabstand von mindestens 4.0 m und ein grosser Grenzabstand von mindestens 8.0 m vorgegeben.

Diese Grenzabstände werden im Projekt „Unteres Gremm“ eingehalten.

Der Gebäudeabstand beträgt in der Wohnzone W2b mindestens 8 m. Gegenüber den Nachbarn kann auch dieser eingehalten werden. Innerhalb des Planungsgebiets „Unteres Gremm“ wird der interne Gebäudeabstand unter Berücksichtigung ausreichender Belichtung und der Wohnhygiene teilweise reduziert.

6.6 Strassenabstand

Gemäss Baureglement ist ein Strassenabstand von mindestens 5.0 m gegenüber vermarkten Strassen und Plätzen einzuhalten. Innerhalb des Planungsgebietes kann der minimale Strassenabstand gegenüber der verkehrsberuhigten Privatstrasse verringert werden.

6.7 Kinderspielplatz

Gemäss Baureglement hat die Fläche des gestalteten Spielplatzes mindestens 20 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche zu betragen. Im Quartierplan „Unteres Gremm“ müssen die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen in Summe mindestens 20 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Davon ist mindestens die Hälfte dieser Fläche als gestaltete Spielplatzfläche auszugestalten.

6.8 Überblick über die Abweichungen von der Regelbauweise

Folgende Tabelle liefert einen Überblick der Abweichungen des Gestaltungsplanes „Unteres Gremm“ zu den Regelbauvorschriften (RBV) des Baureglements (BauR) Teufen in der Wohnzone W2b:

Bestimmung	RBV W2b	Gestaltungsplan	Abweichung
Baumassenziffer max.	1.7	1.87	+ 10 %
Baumasse max.	22'407 m ³	24'648 m ³	+ 2'241 m ³
Anzahl Vollgeschosse max.	2	3	+ 1
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	4	+ 1
Gestaltetes Terrain unter OK Fussboden Sockelgeschoss max. m	0.5	1.0	+ 0.5
Vorbauten	Auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt	Auf gesamter Fassadenlänge zulässig	Auf gesamter Fassadenlänge zulässig
Gebäudehöhe max. m	7.5	10.7	+ 3.2
Firsthöhe max. m	12.0	12.6	+ 0.6
Grenzabstand			
- klein min. m	4.0	4.0	-
- gross min. m	8.0	8.0	-
Gebäudeabstand			
- intern min. m	8.0	5.8	- 2.2
- extern min. m	8.0	8.0	-
Strassenabstand min. m	5.0	1.1	- 3.9

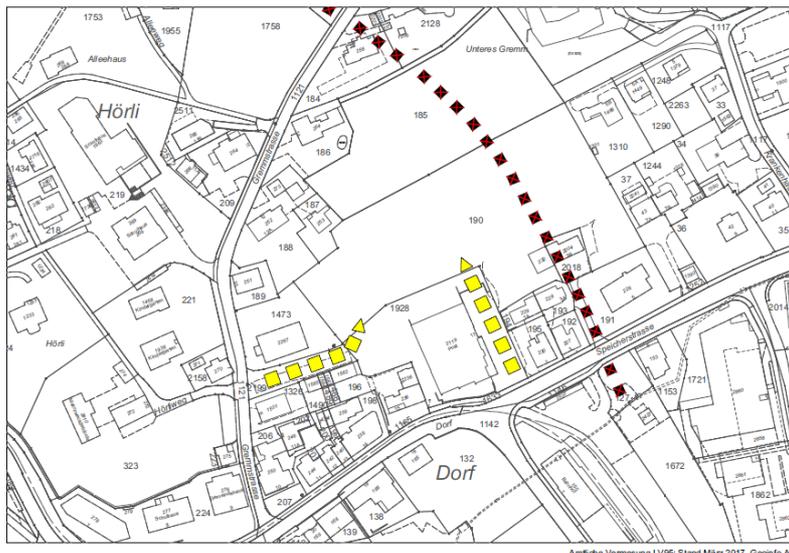
Abweichungen von der Regelbauweise

(ERR, 2016)

7 Änderung des Gemeinderichtplans

Aufgrund des geänderten Erschliessungskonzeptes auf Basis der Erschliessungs- und Bebauungsstudie "Unteres Gremm" (siehe Kapitel 4) und der bereits zum dritten Mal abgelehnten Tunnelabstimmung vom 21. Mai 2017 wird der Gemeinderichtplan wie folgt angepasst:

Änderung



Änderung Gemeinderichtplan

(ERR, 2017)

Festlegungen

	Tunnelierung AB	aufzuheben
	Erschliessungsstrasse	neu
	Erschliessungsrichtung	neu

Neu wird das Gebiet "Unteres Gremm" (umfasst die Parzelle Nr. 185 und Parzelle Nr. 190) nicht nur von der Krankenhausstrasse sondern auch von der Gremmstrasse und der Speicherstrasse erschlossen. Die Linienführung der Tunnelierung der Appenzeller Bahn wird in Folge der abgelehnten Kurztunnel-Initiative aufgehoben.

Der Text gemäss "Bericht zum Gemeinderichtplan" vom 22.02.1995 bleibt unverändert bestehen.

Das Verfahren zur Änderung des Gemeinderichtplans erfolgt nach Art. 44 Abs. 2 BauG.

8 Interessenabwägung

Durch den im Vorfeld von der Gemeinde Teufen durchgeführten Workshop, indem die spezifischen Anforderungen an das Planungsgebiet von zwei ausgewählten Architekten analysiert wurden und durch den im Anschluss darauf basierenden anonymen Projektwettbewerb konnte für diese besondere Lage eine bestmögliche Lösung erarbeitet werden.

Im Anschluss an den Projektwettbewerb wurde das Projekt stets in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekten, Landschaftsplaner, Verkehrsingenieur und der Gemeinde weiterentwickelt. Dadurch konnte auf die jeweiligen unterschiedlichen Interessen, insbesondere aber auch auf die seitens der Quartierbewohner geäusserten Erschliessungsbedürfnisse, bestmöglich eingegangen und anschliessend in den Gestaltungsplan mitaufgenommen werden.

Basierend auf der Erschliessungs- und Bebauungsstudie (siehe Kapitel 4) sowie der abgelehnten Kurztunnel-Initiative vom 21. Mai 2017 wird der Gemeinderichtplan angepasst. Somit wird auch mit dem Gemeinderichtplan auf die von den Quartierbewohnern geäusserten Erschliessungsbedürfnissen sowie auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert.

Durch die Anlehnung der Gliederung und Gestaltung der Punktbauten an die traditionellen Appenzellerhäuser entsprechen die Wohnbauten sowohl der spezifischen Tradition des Ortes wie auch dem zeitgemässen Wohnen. Durch die grösstenteils unterirdische Parkierung und die fliessende, offene Wiesenlandschaft mit gezielt freigehaltenen Aussichtsbereichen, wird ein Maximum an Grünfläche erhalten. Diese wird vor allem auch durch die auf dem Grundstück verlaufenden öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen für die Öffentlichkeit erlebbar.

Durch die Aufteilung der Erschliessungsrichtungen zu den Tiefgaragen ergibt sich zudem eine Aufteilung des Verkehrsaufkommens, wodurch in der Nachbarschaft der Verkehr und die Lärmbelastung besser verteilt werden können.

Der Gestaltungsplan sowie der geänderte Gemeinderichtplan stehen in keinem ersichtlichen Widerspruch zu übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen oder den planungsrechtlichen Vorgaben. Aufgrund der erfolgten Ablehnung der Kurztunnel-Initiative stellt der Gemeinderat den Antrag auf entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans. Gemäss Auskunft des Planungsamtes kann dies aufgrund des laufenden Überarbeitungsprozesses frühestens ab 2019 erfolgen.

Der Gemeinderat und die Bauträger sind überzeugt, mit dem vorliegenden Bebauungsprojekt den Anforderungen des Baugesetzes an eine städtebaulich vorzüglich gestaltete Überbauung gerecht zu werden.

9 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Anstösser sind regelmässig über die einzelnen Planungsschritte orientiert worden.

Am 29. Juni 2017 wird die Bevölkerung anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung über den Gestaltungsplan und über die Richtplanänderung umfangreich informiert. Gleichzeitig wird sie zur Mitwirkung eingeladen.

Es sind ___ Eingaben eingegangen.

Der Gemeinderat hat am ___ August 2017

10 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan "Unteres Gremm" wurde dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 30. Januar 2017 hat das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) schriftlich Stellung genommen. An der gemeinsamen Sitzung am 15. März 2017 mit den Vertretern des Kantons, der Gemeinde und des Bauherrn wurden offene Fragen hinsichtlich des Vorprüfungsberichtes (dat. 30.01.2017) zum Gestaltungsplan "Unteres Gremm" besprochen. Zu den vom DBV vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kann wie folgt Stellung genommen werden:

Vorprüfungsbericht	Umsetzung
Kantonaler Richtplan (Bericht S. 2, Kap. A 4a)	Aufgrund der erfolgten Ablehnung der Kurztunnel-Initiative stellt der Gemeinderat den Antrag auf entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans. Gemäss Auskunft des Planungsamtes kann dies aufgrund des laufenden Überarbeitungsprozesses frühestens ab 2019 erfolgen.
Kommunaler Richtplan (Bericht S. 2, Kap. A 4b)	Der kommunale Richtplan wird parallel zur Genehmigung des Gestaltungsplanes Unteres Gremm angepasst. (siehe Kapitel 7)
Strassenbaupolizei und Strassenunterhalt (Bericht S. 3, Kap A 4f)	Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage Süd ist von Süden über die Postliegenschaft Parzelle Nr. 1928 zu erschliessen. Die Tiefgaragenzufahrt Süd über die Gremmstrasse wird als Option in den Gestaltungsplan

	aufgenommen falls kein normgerechter Anschluss an die Speicherstrasse bis zur Baubewilligung der Baugruppe Süd sichergestellt werden kann bzw. bis zum Baubeginn fertiggestellt ist. (siehe Planungsbericht Kapitel 5.5 und Art. 16 Abs. 3 SBV)
Fuss- und Wanderwege (Bericht S. 3, Kap. A 4g)	Die geforderte direkte Fusswegverbindung zum Bahnhof existiert bereits (über die Postliegenschaft Parzelle Nr. 1928) und ist rechtlich sichergestellt. Vorgesehen ist eine zweite Verbindung östlich der Bahnhofskreuzung. Diese ist abhängig von der weiteren Bauentwicklung der betroffenen Parzellen, welche jedoch ausserhalb des Planungsgebietes liegen.
Erschliessung (Bericht S. 4, Kap B 1)	Als Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplanes "Unteres Gremm" müssen die Strassenbauprojekte (von der Gremmstrasse und der Krankenhausstrasse bis hin zum Planungsgebiet) rechtskräftig sein. Bevor eine Baufreigabe für die Überbauung "Unteres Gremm" erteilt werden kann, müssen diese zwei Strassenabschnitte fertig gestellt sein. (siehe Planungsbericht Kapitel 5.5)
Es muss sichergestellt werden, dass zwischen der Erschliessungsstrasse ES I und der Zufahrt Post keine Verbindungen für den motorisierten Verkehr entstehen. (Bericht S. 4, Kap. B 1)	Im Art. 14 Abs. 2 SBV ist festgelegt, dass die Erschliessung des Plangebietes ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Elemente (Symbol "Erschliessung Einbahn / Gegenverkehr privat ES I" und "Erschliessung privat ES II") erfolgen darf. Zudem legt Art. 10 SBV fest, dass der Grünbereich als Wiesenlandschaft auszugestalten ist. Abgesehen von Fusswegen sind keine weiteren Erschliessungsflächen zulässig.
Entwässerungskonzept (Bericht S. 5, Kap. B 4)	Ein detailliertes Entwässerungskonzept muss gemäss Art. 20 Abs. 4 SBV mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden. Weiters muss mit dem ersten Baugesuch das Projekt für die private Erschliessungsstrasse eingereicht werden (siehe Art. 14 Abs. 1 SBV). Die Forderung des Kantons, ein Entwässerungskonzept bereits bei der Erschliessung zu verlangen, ist damit erfüllt.
Vorplätze und Langsamverkehrsverbindungen können mit moderne Sickerbelägen versickerungsfähig gestaltet werden	Durch die Anpassung des Art. 20 Abs. 3 SBV wird die Option von modernen Sickerbelägen offengehalten.

den. (Bericht S. 5, Kap. B 4)	
Kein Ableiten des Hangwassers (Bericht S. 5, Kap. B 4)	Entsprechende Ergänzung im Art. 20 Abs. 2 SBV.
Materialien für Dach- und Fassadenbereich (Bericht S. 5, Kap. B 4)	Die Art. 7 Abs. 1 SBV und Art. 8 Abs. 4 SBV wurden entsprechend ergänzt.
Energie (Bericht S. 5, Kap. B 5)	Der Art. 21 SBV wurde entsprechend ergänzt (siehe Planungsbericht Kapitel 5.6).
Etappierung und Baugruppen (Bericht S. 6f, Kap. C Art. 4)	Der Art. 4 SBV wurde entsprechend ergänzt (siehe auch Planungsbericht Kapitel 5.3).
Tiefgarage der Baugruppe Süd (Bericht S. 6f, Kap. C Art. 5)	Siehe Strassenbaupolizei und Strassenunterhalt (Planungsbericht Kapitel 5.5 und Art. 16 Abs. 3 SBV)
Gestaltung der Bauten (Bericht S. 7, Kap. C Art. 7)	Die Verbindlichkeit der Fassadengliederung wird im Art. 3 Abs. 3 festgelegt. Somit kann der Art. 7 Abs. 2 gestrichen werden.
Bepflanzung (Bericht S. 7, Kap. C Art. 11)	Der Art. 11 SBV wurde entsprechend ergänzt. In den Unterlagen wurde der Begriff "Grossbaum" durch "Hochstammbaum" ersetzt.
Vorgärten, Spiel- und Begegnungsflächen: Es wird angeregt, die Formensprache der möglichen Pavillons und Kleinstbauten zu konkretisieren. (Bericht S. 7, Kap. C Art. 12, Art. 13)	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Zu- und Wegfahrten Tiefgarage Süd (Bericht S. 7, Kap C Art. 16)	Siehe Strassenbaupolizei und Strassenunterhalt (Planungsbericht Kapitel 5.5 und Art. 16 Abs. 3 SBV)
Fusswegverbindungen: Thematisierung der Oberflächengestaltung der Fusswegverbindungen (Bericht S. 8, Kap C 18)	Mit der Bezeichnung "Richtungspunkt Wiesenweg privat" im Gestaltungsplan wird für ausgewählte Verbindungen die Materialisierung vorgegeben. Zudem wird in Art. 10 Abs. 2 Grünbereich der Sonderbauvorschriften festgelegt, dass wasserundurchlässige Materialien auf ein notwendiges Minimum zu beschränken sind.

Entsorgung: Unterflurcontainer (Bericht S. 7, Kap C Art. 19)	Die vorgeschlagenen Standorte für die Unterflurcontainer werden im Gestaltungsplan als Hinweise angeführt.
---	--

Die angepassten Unterlagen wurden dem Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) am 12. April 2017 zu einer zweiten Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 24. Mai 2017 hat das DBV schriftlich Stellung genommen. Gemäss zweitem Vorprüfungsbericht kann dem überarbeiteten Gestaltungsplan Unteres Gremm ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn für beide Strassenbauprojekte "Gremm- resp. Krankenhausstrasse" eine rechtskräftige Genehmigung vorliegt und für die Erschliessung über das Postareal Parzelle Nr. 1928 vorgängig die privatrechtliche Sicherung beigebracht wird.

Folgende Anpassungen wurde basierend auf dem zweiten Vorprüfungsbericht durchgeführt: Mit einer Ergänzung im Art. 14 Abs. 2 SBV wurde eine Verbindung zwischen der Erschliessungsstrasse ES I und der Zufahrt Post für den motorisierten Verkehr verstärkt untersagt. Auf Bedenken des Leiters des Tiefbauamtes wird in Art. 20 Abs. 3 SBV auf die Anforderung, Langsamverkehrsverbindungen versickerungsfähig auszubilden, verzichtet.

Bezüglich der Zufahrt zur Tiefgarage Süd werden keine Änderungen durchgeführt. Mit dem Art. 16 Abs. 3 SBV soll möglichst lange die Zufahrt über die Postliegenschaft möglich sein.

Abschliessend wurde die Linienführung des Gestaltungsplanperimeters dahingehend angepasst, dass die Postliegenschaft möglichst wenig vom Gestaltungsplan betroffen ist.

Gemäss zweitem Vorprüfungsbericht wird die Erschliessung via Postliegenschaft für höchstens 34 Parkplätze in Aussicht gestellt. Nach Rücksprache mit dem Kanton (E-Mail vom 07.06.2017) bezieht sich diese Aussage lediglich auf die Überbauung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Erschliessung weiterer Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsplanes Unteres Gremm über die Postzufahrt zum normgerechten Anschluss an die Speicherstrasse ist unter bestimmten Bedingungen zulässig.

11 Rechtsverfahren

11.1 Gestaltungsplan "Unteres Gremm"

Für den Gestaltungsplan „Unteres Gremm“ kommt das ordentliche Verfahren gemäss BauG Art.45 ff zur Anwendung. Nach der kantonalen Vorprüfung werden die Planunterlagen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom _____ bis _____. (Ausstehend)

Gegen den Gestaltungsplan sind _____ Einsprachen eingegangen.

11.2 Änderung Gemeinderichtplan

Die Änderung des Gemeinderichtplans erfolgt nach Art. 44 Abs. 2 BauG im Rahmen einer Einzelanpassung als förmliche Planänderung. Der Beschluss erfolgt durch den Gemeinderat. Dieser teilt die Anpassung dem Departement für Bau und Volkswirtschaft mit. Die kommunale Richtplananpassung gemäss Art. 44 Abs. 2 BauG untersteht nicht dem fakultativen Referendum, es ist keine öffentliche Auflage notwendig.

12 Referendum

Der Gestaltungsplan „Unteres Gremm“ untersteht gemäss Artikel 5 des Baureglements (Stand 2016) vom _____ bis _____ dem fakultativen Referendum. (Ausstehend)

Das Referendum wurde _____ ergriffen.

Die Urnenabstimmung

13 Genehmigung

Der Gestaltungsplan „Unteres Gremm“ tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Rechtskraft. (Ausstehend)

Die Änderung des Gemeinderichtplans tritt mit dem Beschluss des Gemeinderates in Rechtskraft. (Ausstehend)

14 Beilagen

- Gestaltungsplan "Unteres Gremm", dat. 06.06.2017
- Änderung Gemeinderichtplan, dat. 06.06.2017
- Projektdokumentation „Unteres Gremm“ Thomas Schregenberger GmbH, Zürich, dat. 31.05.2017
- Projektdokumentation „Unteres Gremm“ Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich, dat. 31.05.2017
- Bauprojekt "Erschliessung Unteres Gremm Ausbau Gemeindestrassen" von NRP Ingenieure AG, Teufen, dat. 11.04.2017
- Schlussbericht des Begleitgremiums zum Workshopverfahren Gremm, dat. 24.02.2015
- Jurybericht Projektwettbewerb Wohnüberbauung „Unteres Gremm“, dat. 05.02.2016