

Masterplan Ziel-Ost

Grundlagen für die qualitätsvolle Weiterentwicklung im Gebiet Ziel-Ost
27.08.2024



Projektteam

Feuerschaugemeinde

Reto Camenisch

Hanspeter Koller

EBP

Christof Abegg

Nicolas Jauslin

Laura Fischer

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Übergeordnete Zielsetzung	1
1.2	Ausgangslage Gebiet Ziel-Ost	2
1.3	Masterplan als Planungshilfsmittel	5

2.	Zielvorstellungen	7
2.1	Zielvorstellung Nutzung	8
2.2	Zielvorstellung Verkehr und Erschliessung	11
2.3	Zielvorstellung Bebauung	15
2.4	Zielvorstellung Freiraum	18

3.	Masterplan Gebiet Ziel-Ost	21
3.1	Vision für das Gesamtgebiet	21
3.2	Masterplankarte	23

4.	Umsetzung	24
4.1	Ablauf und Organisation der Umsetzung	24
4.2	Planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung	24
4.3	Qualitätssicherung in der operativen Umsetzung	25
4.4	Folgeprojekte	25

1. Einleitung

1.1 Übergeordnete Zielsetzung

Die Standeskommission, die Feuerschaukommission und die Bezirke Appenzell und Schwende-Rüte haben gemeinsam ein Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell erarbeitet und im Januar 2023 verabschiedet. Es befasst sich mit der Frage, wie der Dorfkern von Appenzell im Jahr 2037 aussehen und funktionieren soll. Dazu formuliert das Konzept sechs Entwicklungsziele und fügt diese zu einem Zielbild 2037 zusammen. Das Zielbild wird in Entwicklungsvorstellungen konkretisiert. Diese benennen Orte, die für die Dorfentwicklung besonders wichtig sind bzw. einen grossen Handlungsbedarf aufweisen.

Entwicklungs-
konzept Dorfkern
Appenzell

Eines der sechs Entwicklungsziele beschäftigt sich mit dem Gebiet Ziel (Abbildung 1). Es besitzt, ergänzend zum Gebiet um die Hauptgasse, eine wichtige und komplementäre Funktion für den Dorfkern. In den Entwicklungsvorstellung wird konkretisiert, dass das Gebiet städtebaulich so weiterzuentwickeln ist, dass es als Einheit wahrgenommen wird. Bei Transformationen soll darauf geachtet werden, dass der Charakter des Gebietes gestärkt und mit ergänzenden Nutzungen erweitert wird. Neue Freizeitangebote tragen zur Belebung des Gebietes bei. Bei Umnutzungen und Neubauten werden höhere Dichten angestrebt. Grosser Wert wird dabei auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung und auf neue und durchgängige Grün- und Freiräume gelegt, die es attraktiv machen, sich im Quartier aufzuhalten und zu bewegen. Ebenfalls festgehalten ist, dass die Verbindung vom Gebiet Ziel ins Dorf verbessert werden soll.

Entwicklungsziele
«Gebiet Ziel»

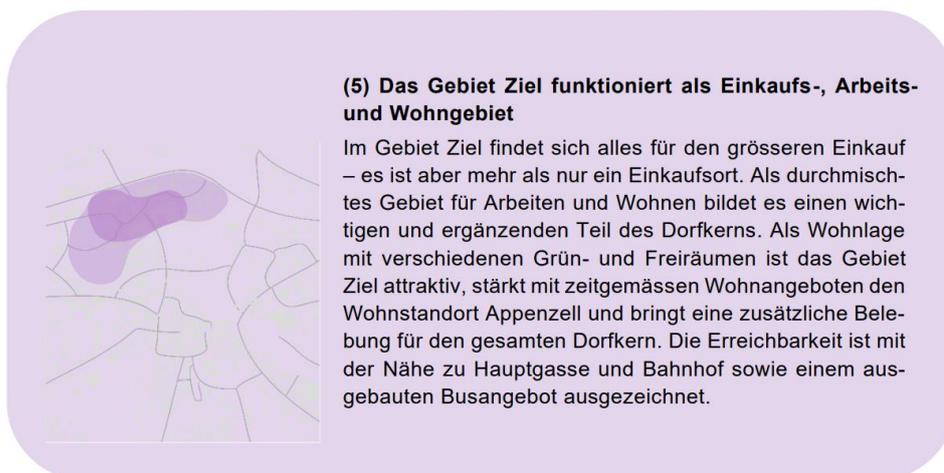


Abbildung 1: Entwicklungsziel 2037 «Gebiet Ziel» (Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell, 2023)

Im Entwicklungskonzept sind vier Schlüsselprojekte formuliert. Sie nehmen grundlegende Weichenstellungen aus einer übergeordneten Perspektive vor und treiben die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes voran. Zwei der vier Schlüsselprojekte zielen auf eine gesamtheitliche Entwicklung von wichtigen Teilräumen. Mit Masterplänen für die beiden Gebiete Ziel-Ost und Bahnhof

Masterpläne für
eine gesamtheitliche
Planung

sollen die Entwicklungsvorstellungen konkretisiert und mit den Grundeigentümern abgestimmt werden.

Im Gebiet Ziel-Ost hat die Feuerschaukommission gestützt auf Art. 57 des kantonalen Baugesetzes per 1. Mai 2023 eine Planungszone erlassen. Als sichernde Massnahme wahrt die Planungszone die Planungs- und Beurteilungsfreiheit der Planungsbehörde im Hinblick auf die künftigen Planungsabsichten. Sie wurde für die Dauer von höchstens fünf Jahren angeordnet und kann um längstens zwei weitere Jahre verlängert werden. Nach Vorliegen eines Quartierplans wird die Planungszone wieder aufgehoben.

Planungszone
Ziel-Ost

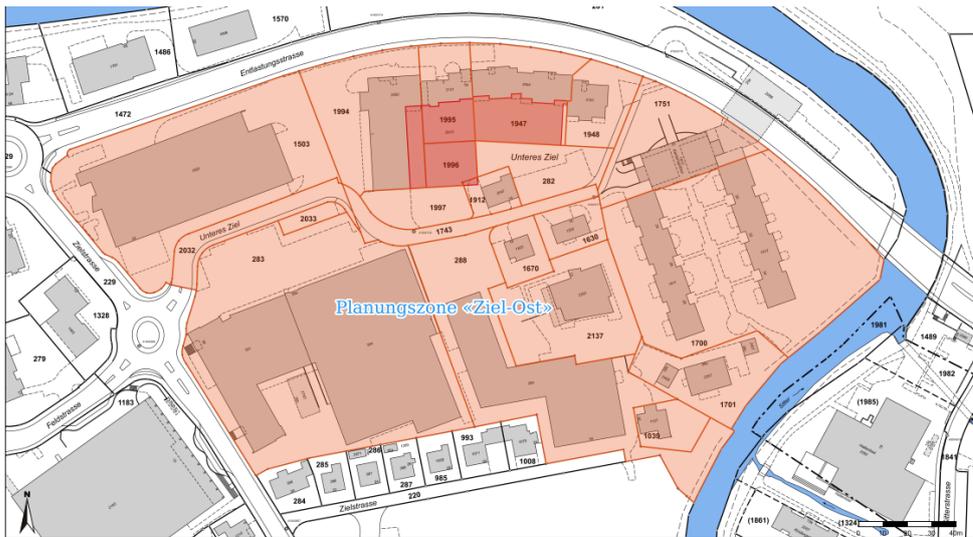


Abbildung 2: Planungszone Ziel-Ost (Feuerschaugemeinde Appenzell, 1.5.2023)

1.2 Ausgangslage Gebiet Ziel-Ost

Das Gebiet Ziel-Ost befindet sich am nördlichen Rand von Appenzell. Im Norden grenzt das Gebiet an die Umfahrungsstrasse, im Osten an die Sitter, im Süden an den Zielplatz und im Westen an die Zielstrasse resp. den Ziel- und Mettlenkreisel.

Lage am nördlichen
Dorfrand

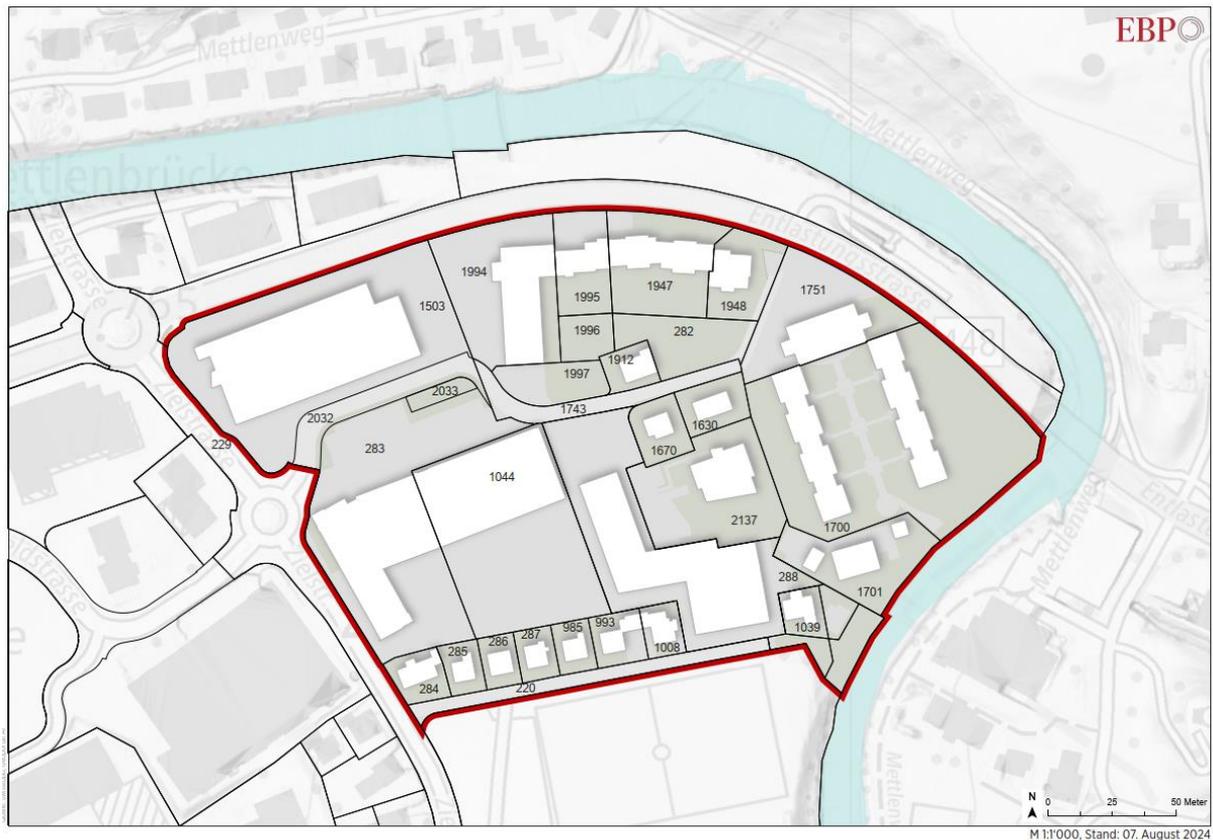


Abbildung 3: Gebiet Ziel-Ost, inkl. Parzellennummern

Das Gebiet Ziel-Ost ist ein Mischgebiet, geprägt durch eine vielfältige Eigentümer- und Nutzungsstruktur bestehend aus privaten und institutionellen Grundeigentümern mit verschiedenen Arbeits-, Einkaufs und Wohnnutzungen. Zudem weist das Gebiet eine heterogene bauliche und freiräumliche Struktur auf. Neuere Bauten grenzen an ältere Bestandsbauten; kleine Wohnhäuser grenzen an grossmasstäbliche Gewerbebauten; private Freiräume existieren neben öffentlichen Strassen und Plätzen.

Mischgebiet mit heterogener Struktur



Abbildung 4: Grundeigentümer Gebiet Ziel-Ost

Das Gebiet ist aus Nutzungssicht heute «zweigeteilt». Im westlichen Gebietsteil dominieren grossmasstäbliche Verkaufs-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, die vor allem institutionellen Grundeigentümern gehören und sich an Beschäftigte und Besuchende aus dem Dorf sowie der weiteren Umgebung richten. Im östlichen Gebietsteil sind es neben dem Verwaltungsgebäude der Kantonspolizei und der Gerichte vor allem kleinteiligere Wohngebäude, die entweder als Mietwohnungen durch Mietende oder im Stockwerkeigentum durch die entsprechenden Eigentümerschaften selbst genutzt werden.

Zweigeteiltes Gebiet

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt heute für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Grossteil des Fuss- und Veloverkehrs über den Kreisel in der Zielstrasse («Zielkreisel»). Gleich angrenzend an den Kreisel hat es eine Bushaltestelle für den öffentlichen Verkehr. Die meisten Besuchenden, Beschäftigten sowie die Anwohnerinnen und Anwohner im Gebiet nutzen für den Transport jedoch ihr eigenes Auto. Dies führt zu einer starken Belastung, respektive zeitweisen Überlastung des Zielkreisels mit entsprechenden Rückstaus auf die Zielstrasse und in das Gebiet Ziel-Ost. Dieser Umstand wird zusätzlich dadurch verschärft, dass die kommerziellen Nutzungen im westlichen Teilgebiet über grossflächige oberirdische Parkierungsmöglichkeiten verfügen, welche durch Such- und Parkiermanöver den Verkehrsfluss zusätzlich erschweren. Die Anbindung und die Durchlässigkeit

Herausfordernde Erschliessung und Parkierungssituation

sowie die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr sind damit nicht genügend gegeben.

Aufgrund der Dominanz des motorisierten Individualverkehrs und der intensiven Nutzung des öffentlichen Raums durch private Fahrzeuge ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stark eingeschränkt. Fussgängerinnen und Velofahrende fühlen sich im Strassenraum kaum wohl und sicher. Der öffentliche Raum ist stark versiegelt und der Grünanteil entsprechend gering.

Begrenzte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Durch die unmittelbare Lage angrenzend an die Umfahrungsstrasse leiden zudem die Wohnnutzungen im Gebiet unter einer starken Lärmbelastung durch die vorbeifahrenden Fahrzeuge.

Lärmbelastung durch Umfahrungsstrasse

Im Gebiet Ziel-Ost sind in absehbarer Zeit einige Veränderungen absehbar resp. befinden sich teilweise bereits in der Umsetzung. Diese Veränderungen werden das Gesicht und den Charakter des Gebiets in Zukunft verändern. Die wichtigsten sind:

Grössere Veränderungen in Sicht

- Der Wegzug der heutigen Migros im Nordwesten des Gebiets
- Der Umbau des Bestandsgebäudes der Alba entlang der Strasse Unteres Ziel und die Teilvermietung an Lidl und andere Mieter
- Der bereits erfolgte Abbruch des «alten Websaals» (Shedhalle) und dessen Zwischennutzung als Parkplatz für Kunden und Mitarbeitende



Abbildung 5: Umbau Bestandsgebäude Alba (Quelle: Alba Immobilien AG, 2023)

1.3 Masterplan als Planungshilfsmittel

Zweck und Stellenwert

Zentrales Anliegen des Masterplans ist es, für einen grösseren räumlichen Perimeter eine Gesamtschau über die zukünftige erwünschte nutzungsmässige, orts- und freiräumliche sowie verkehrliche Entwicklung im Gebiet Ziel-Ost vorzunehmen. Der Masterplan schärft die übergeordnete Nutzungsvision und Ziele im Gebiet auf Basis des Entwicklungskonzepts Dorfkern und schafft damit die Grundlage für eine qualitative Weiterentwicklung des Gebiets. Mit der Erarbeitung eines Masterplans beschreitet die Feuerschaugemeinde Appenzell Neuland. Das Instrument eines Masterplans ist im Planungsrecht des Kantons Appenzell-Innerrhoden nicht aufgeführt.

Funktion: Gesamtschau erwünschter Entwicklung

Mit der Verabschiedung durch die Feuerschaukommission werden die Inhalte des Masterplans trotzdem zur Leitlinie für weitere Planungsprozesse und Entwicklungsvorhaben. Insbesondere dient der Masterplan als Grundlage für die Aktualisierung des rechtskräftigen Quartierplans von 1998.

Leitlinie für weitere Planungen

Darüber hinaus dient die Erarbeitung eines Masterplans auch dazu, die Grundeigentümer so früh wie möglich in die Planungen einzubinden. Die Bedürfnisse der Grundeigentümer und die Bedürfnisse der Öffentlichkeit können transparent dargelegt, offen diskutiert und soweit möglich aufeinander abgestimmt werden. Der Masterplan formuliert letztlich die Zielvorstellung der Feuerschaukommission.

Frühzeitige Abstimmung der Bedürfnisse

Erarbeitungsprozess

Der vorliegende Masterplan ist das Resultat eines kooperativen Erarbeitungsprozesses unter Federführung der Feuerschaugemeinde Appenzell. Der Prozess für die beiden Masterpläne Ziel-Ost und Bahnhof wurde im September 2023 gestartet. Dabei wurden das Verständnis für die planerischen Rahmenbedingungen in den beiden Gebieten vertieft, eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt, Informationen zu den Grundeigentümern und deren Entwicklungsabsichten zusammengetragen und Potenzialkarten zu den Bereichen Nutzung, Bebauung, Frei- und Grünraum und Erschliessung und Parkierung erarbeitet.

Intensiver Arbeitsprozess

Die Grundeigentümer wurden an mehreren Stellen in den Arbeitsprozess einbezogen:

Einbezug Grundeigentümer

- 14.11.2023: Kick-off zur Information der Grundeigentümer; Abholen von Entwicklungsabsichten und Wunschvorstellungen zur künftigen Entwicklung
- 23.02.2024: Workshop zur Diskussion und Vertiefung der Potenzialkarten
- 25.4.2024: Workshop zur Diskussion der zentralen Inhalte des Masterplans
- 27.06.2024: Information der Grundeigentümer bezüglich der Ergebnisse des Masterplanprozesses

Ergänzend zu den Workshops fanden verschiedene Gespräche mit einzelnen Grundeigentümern statt, um ausgewählte Fragestellungen zu vertiefen und zu klären.

Gespräche Grundeigentümer

Aufbau des Masterplans

Der vorliegende Masterplan für das Gebiet Ziel-Ost gliedert sich in drei Kapitel. Ausgehend von einer Betrachtung der Ausgangslage im Gebiet (Kapitel 1.2) werden in Kapitel 2 die zentralen räumlichen Prinzipien des Masterplans Ziel-Ost für die Themen Nutzung, Verkehr und Erschliessung, Bebauung sowie Freiraum beschrieben sowie zum Schluss in Form eines konsolidierten Masterplans für das Gesamtgebiet zusammengefasst. Das anschließende Kapitel 3 formuliert die erforderlichen Schritte und Inhalte für die konkrete Umsetzung des Masterplans.

Drei Kapitel

2. Zielvorstellungen

Die nachfolgenden Festlegungen beschreiben in Form von «räumlichen Prinzipien» den angestrebten Zielzustand für die Entwicklung des Gebiets Ziel-Ost. Sie basieren auf den Zielen aus dem Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell und den im Masterplanprozess gewonnen Erkenntnissen.

Festlegungen für zukünftige Entwicklung

Die Zielvorstellungen werden jeweils für die Themen Nutzung, Verkehr und Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie als Masterplan für das Gesamtgebiet jeweils mit einer zusammenfassenden Vision, einem Plan sowie dazugehörigen Erläuterungen beschrieben.

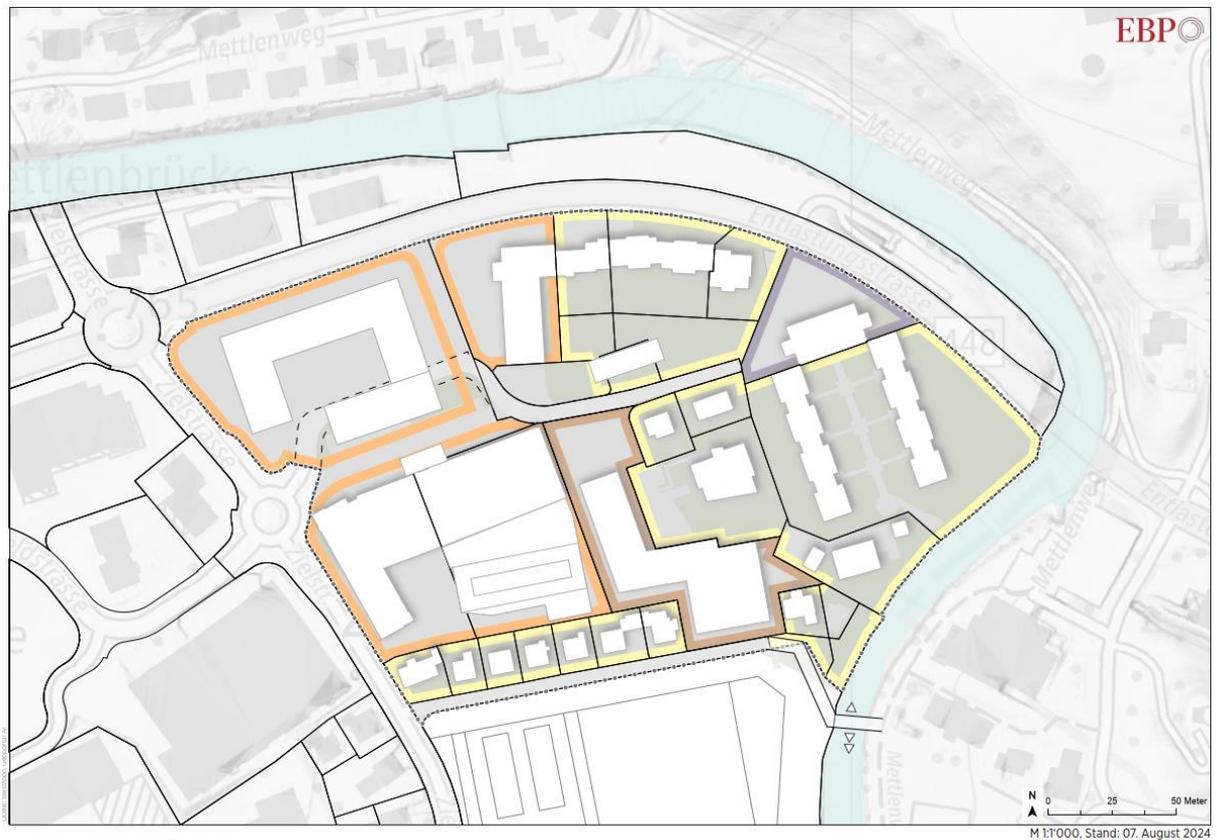
Fokus auf Themen der angestrebten Entwicklung

2.1 Zielvorstellung Nutzung

2.1.1 Vision Nutzung

Das Gebiet Ziel-Ost ist in Zukunft ein intensiv genutztes, eigenständiges Mischgebiet innerhalb von Appenzell. Das Gebiet bietet ein vielfältiges Nutzungsangebot sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner, für Arbeitnehmende wie auch für Kundinnen und Kunden aus Appenzell und von ausserhalb. Im westlichen Teilgebiet dominieren vor allem Arbeits-, Freizeit- und publikumsorientierte Nutzungen, im östlichen Teilgebiet sind es hauptsächlich private Wohnnutzungen. Die beiden Nutzungsschwerpunkte ergänzen sich gegenseitig. Die heute bestehenden Nutzungen werden weiterentwickelt und tragen so zur Stärkung der Identität des Gebiets bei.

2.1.2 Plan Nutzungen



Zielvorstellung Ziel-Ost

Nutzung

- Mischnutzung / Freizeit
- Gewerbe
- Wohnen
- Polizei

Orientierungsinhalt

- Perimeter
- Strassenverlauf Unteres Ziel bestehend
- Bestandesbauten mit Parzellengrenzen
- Strassenfläche
- Unversiegelte Fläche
- Versiegelte Fläche
- Gewässer

M 1:1'000, Stand: 07. August 2024

2.1.3 Erläuterung Zielvorstellung Nutzung

Der heutige Charakter als intensiv genutztes, eigenständiges, durchmisches und heterogenes Gebiet soll auch in Zukunft weiterbestehen und die Grundlage für eine belebte Atmosphäre im Gebiet schaffen.

Heutigen Charakter stärken

Die bestehenden Nutzungsschwerpunkte der beiden Teilgebiete Ost und West sollen weiter gestärkt und akzentuiert werden. Im westlichen Teilgebiet sind dies vor allem institutionell geprägte Arbeitsnutzungen wie Dienstleistungsangebote, Büro-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen sowie nach Möglichkeit Freizeitnutzungen. Im östlichen Teilgebiet liegt der Nutzungsschwerpunkt auf privaten Wohnnutzungen.

Nutzungsschwerpunkte pro Teilgebiet

der westliche Teil des Gebiets Ziel-Ost ist heute ein wichtiges und attraktives Arbeitsplatz- und Einkaufsgebiet in Appenzell. Dieses soll auch in Zukunft bestehen bleiben bzw. weiter ausgebaut werden. Die bestehenden Betriebe sollen nach Möglichkeit erhalten und durch gezielte Ansiedlungen von neuen Dienstleistungsbetrieben, Freizeitnutzungen sowie publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen ergänzt werden. Dies gilt insbesondere für den nordwestlichen Neubaubereich (siehe dazu auch Kapitel 2.3). Bei der Ansiedlung von neuen Unternehmen sind die anvisierten Zielbranchen der Wirtschaftsförderung wegweisend.

Stärkung Arbeitsgebiet

Der östliche Teil des Gebiets Ziel-Ost ist heute neben dem Verwaltungsgebäude der Kantonspolizei und der Gerichte vor allem von privaten Wohnnutzungen, teilweise als Stockwerkeigentum, geprägt. Die attraktiven und teilweise stark begrünten Wohnlagen gilt es auch zukünftig zu sichern. Es ist jedoch zu prüfen, wie die Wohnnutzungen möglichst wenig gewerblichem und/oder verkehrlichem Lärm ausgesetzt werden können, und welche Massnahmen für eine Verbesserung der Lärmsituation umgesetzt werden können.

Stärkung Wohnen

Eine allfällige Ergänzung mit zusätzlichen Wohnnutzung in den Obergeschossen der gewerblichen Nutzungen im westlichen Arealteil ist im Rahmen von weiterführenden Planungen zu untersuchen. Wie die Feuerschaugemeinde mit der beabsichtigten Umzonung der Parzellen Nr. 1503 und Nr. 283 von der Gewerbe- und Industriezone bereits eingeleitet hat, soll auch im westlichen Teil des Planungsgebiets ein beschränktes Mass an Wohnnutzungen zugelassen werden. Der Fokus im Westen des Quartierplangebiets bleibt jedoch klar auf gewerblichen Nutzungen, Dienstleistung und Freizeit. Im Rahmen der Quartierplanung soll – gestützt auf die von der Genossenschaft Migros Ostschweiz und Alba Immobilien noch zu erarbeitenden Richtprojekte – das zulässige Mass für Wohnnutzungen ausgelotet werden. Dabei müssen insbesondere auch die Vorschriften der Lärmschutzverordnung beachtet werden.

Nutzungsergänzung mit Wohnen im Westen zu prüfen

In der Arealmitte bleibt die bestehende gewerbliche Nutzung der Schreinerei Weishaupt bis auf weiteres bestehen. Die Grundeigentümer haben Veränderungswille signalisiert, sollte sich für ihren Produktionsstandort dereinst eine Alternative abzeichnen.

Erhalt Gewerbe in Arealmitte

Sollte sich eine Verlagerung der Produktion der Weishaupt AG abzeichnen, wäre die zukünftige Nutzung dieser Parzelle separat vertieft zu analysieren. Die Lage in der Mitte des Areals hätte das Potenzial, als verbindendes Scharnier zwischen den beiden Teilgebieten Ost und West zu wirken.

Die Arealmitte als Scharnier

Der heutige Standort der Kantonspolizei mit den Gerichten bleibt auch zukünftig bestehen und soll künftig saniert und allenfalls noch etwas ausgebaut werden.

Erhalt Polizeinutzung

Eine besondere Bedeutung haben im Gebiet die publikumsorientierten Nutzungen. Sie bieten der lokalen Arbeits- und Wohnbevölkerung sowie den Besuchenden ein breites Angebot und laden zum Verweilen ein. Dabei könnten die Nutzungen von Restaurants, Cafés, Take-Away über Verkaufsläden für Güter des täglichen Bedarfs (Kiosk, usw.) reichen. Sinnigerweise werden die publikumsorientierten Nutzungen an Stellen mit einer möglichst hohen Besucherfrequenz und Erlebnisdichte sowie in enger Abstimmung mit den baulichen Vorgaben bezüglich Adressierung und den offen gestalteten Erdgeschoss-Nutzungen (siehe Kapitel 2.3) positioniert. Die publikumsorientierten Nutzungen sind schwerpunktmässig im westlichen Teilgebiet anzuordnen. Die Art und das Mass der zukünftigen Erdgeschoss-Nutzungen ist im vorliegenden Masterplan bewusst nicht abschliessend definiert. Auf diese Weise können zukünftige Entwicklungen auf verändernde Marktbedingungen reagieren.

Publikumsorientierte Nutzungen

Insgesamt wird mit der Weiterentwicklung im Gebiet Ziel-Ost eine hohe Aufenthalts- und Lagequalität angestrebt. Anwohnende, Beschäftigte und Besuchende sollen sich im Gebiet wohlfühlen und sich gerne dort aufhalten. Neben öffentlich zugänglichen, einladenden und attraktiv gestalteten Aussenräumen sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV), der guten Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und Veloverkehr kommt auch den Nutzungen eine grosse Bedeutung zu, um dieses Ziel zu erreichen. Insbesondere attraktive, passende publikumsorientierte Angebote in den Erdgeschossen helfen mit, die angestrebte hohe Aufenthalts- und Lagequalität zu erreichen.

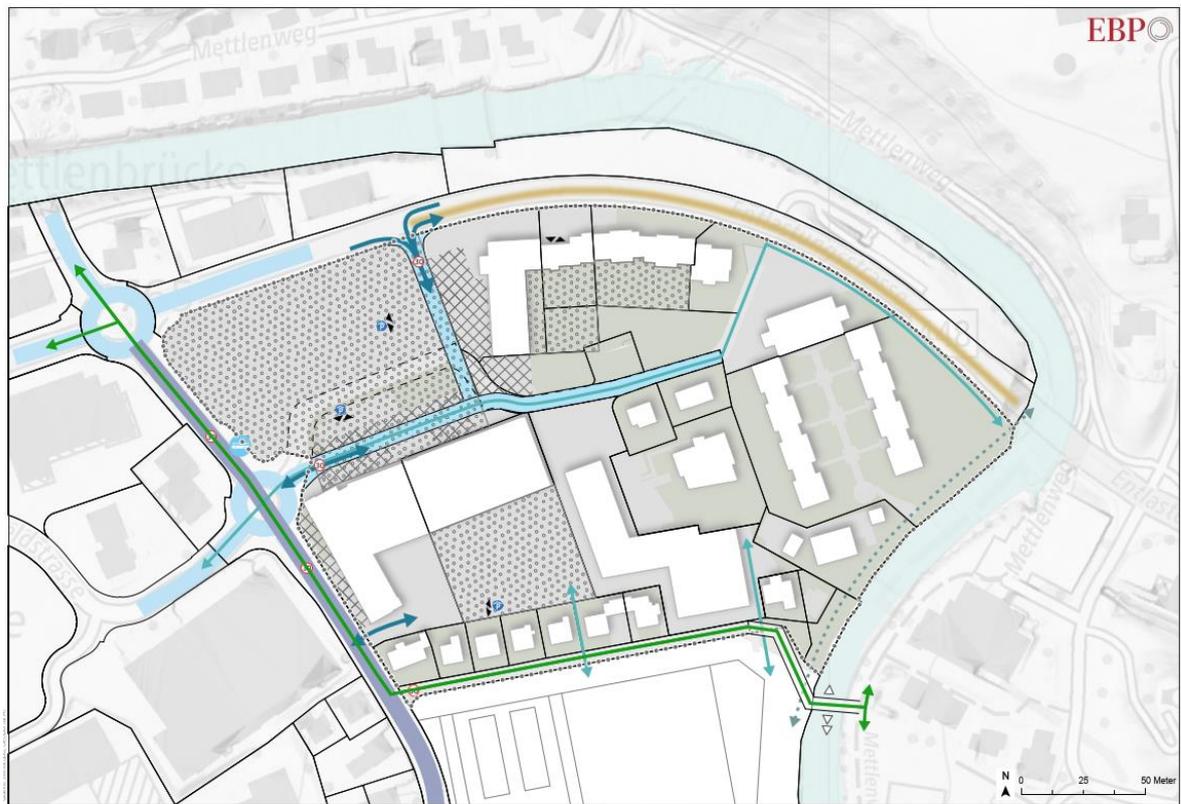
Hohe Aufenthalts- und Lagequalität

2.2 Zielvorstellung Verkehr und Erschliessung

2.2.1 Vision Verkehr und Erschliessung

Durch gezielte verkehrliche Massnahmen wird die Erschliessung im Gebiet Ziel-Ost verbessert. Die Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr wird auf zwei Ein- und Ausgänge verteilt, der Strassenverlauf im Gebiet wird angepasst und die heutige oberirdische Parkierung wird mehrheitlich unterirdisch organisiert. Der Fuss- und Veloverkehr sowie der öffentliche Verkehr werden gezielt gefördert und gestärkt. Insgesamt steigt die Aufenthaltsqualität im Gebiet.

2.2.2 Plan Verkehr und Erschliessung



Zielvorstellung Ziel-Ost

Verkehr

- ▬ Verkehrsführung MIV
- ⊞ Parkierung unterirdisch / gedeckt
- ⊞ Kurzzeitparkierung oberirdisch
- ▬ Strassenraum aufwerten
- ▬ Lärmschutz
- ➔ Arealzufahrt
- ➔ Zu- / Durchgängigkeit Fuss- & Veloverkehr
- ➔ Kantonale Veloroute (schematisch)
- ↔ Uferweg (optional)
- ▲ Zugang Parkierung unterirdisch / gedeckt (schematisch)
- P Parkhaus
- B Bushaltestelle
- 30 Temporegime T30

Orientierungsinhalt

- ⋯ Perimeter
- - - Strassenverlauf Unteres Ziel bestehend
- ▭ Bestandesbauten mit Parzellengrenzen
- ▭ Strassenfläche
- ▭ Unversiegelte Flächen
- ▭ Versiegelte Fläche
- ▭ Gewässer

2.2.3 Erläuterung Zielvorstellung Verkehr und Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung im Gebiet Ziel-Ost soll für alle Verkehrsträger und alle Nutzenden gleichermaßen verbessert werden. Die unterschiedlichen Verkehrsträger und Nutzenden sind in Zukunft gleichberechtigt und kommen störungsfrei aneinander vorbei. Mit gezielten Verkehrsmassnahmen wird die Erschliessung und die Aufenthaltsqualität im Gebiet Ziel-Ost für alle spürbar verbessert.

Generelle
Verbesserung
angestrebt

Motorisierter Individualverkehr – Verbesserung der Verkehrsführung

Der motorisierte Individualverkehr hat in der Region eine grosse Bedeutung. Aufgrund der weit verstreuten Siedlungen im Kanton ist der Anteil der Haushalte, die über ein eigenes Fahrzeug verfügen und dieses auch nutzen, verhältnismässig gross. Dies führt im Gebiet Ziel-Ost zu einem verhältnismässig hohen Aufkommen privater Fahrzeuge mit entsprechend unerwünschten Effekten. Diesen soll mit einer angepassten und verbesserten Erschliessung, Verkehrsführung und Parkierung begegnet werden. Die Massnahmen dafür sind die folgenden.

Grosse Bedeutung
MIV in Appenzell

- Eine zusätzliche neue Zu- und Wegfahrt führt im Norden über die Umfahrungsstrasse in das Gebiet Ziel-Ost und entlastet den heute stark befahrenen Zielkreisel.
- Die neue Zu- und Wegfahrt im Norden funktioniert als «Dreiviertelanschluss». Die Einfahrt in das Gebiet Ziel-Ost führt vom Mettlenkreisel herkommend rechts in das Gebiet, respektive vom Hallenbad herkommend links in das Gebiet. Die Ausfahrt ist nur nach rechts auf die Umfahrungsstrasse möglich.
- Ab der neuen Zu- und Wegfahrt im Norden führt eine neue, kommunale Erschliessungsstrasse nach Süden zum Unteren Ziel
- Die bestehende Erschliessung über den Kreisel Zielstrasse bleibt bestehen.
- Die Strasse Unteres Ziel wird nach Süden verlegt und begradigt. Mit der neuen, senkrecht zum Unteren Ziel verlaufenden Erschliessungsstrasse entsteht eine neue Kreuzung im Areal
- Die Erschliessung der Neubaus Alba Süd erfolgt wie bisher direkt über Zielstrasse
- Ein gebietsübergreifendes Tempo-30-Regime wird eingeführt und damit der rollende Verkehr im Gebiet beruhigt
- Die Zu- und Wegfahrten der Einsatzfahrzeuge der Polizei bleiben wie bisher auf der nördlichen Seite der Umfahrungsstrasse bestehen und tangieren das Gebiet Ziel-Ost nicht.

Massnahmen für
verbesserte Ver-
kehrsführung

Motorisierter Individualverkehr – Anpassung der Parkierung

Mit der grossen Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs sind auch die Parkierungsmöglichkeiten für die Fahrzeuge im Fokus. Die im Gebiet Ziel-Ost angestrebte Aufwertung des öffentlichen Raums (siehe Kapitel 2.4) erfordert Anpassungen des heutigen Parkierungsregimes.

Angepasste
Parkierung

Neue Einstellhalle
unter Migros

Im Kern der Überlegungen steht eine Verlegung des Grossteils der heute oberirdischen Parkierung in eine neue unterirdische Parkierung. Unter den Parzellen der heutigen Migros, Teilen der Strasse Unteres Ziel sowie dem nördlichen Arealteil der Alba Immobilien entsteht zukünftig eine grosse, zentrale Einstellhalle, die über jeweilige Ein- und Ausfahrten im Osten und Süden erschlossen wird. Die Einstellhalle wird einen Grossteil der heute oberirdischen Parkierung aufnehmen. Sie dient in erster Linie als Parkierung für die darüberliegenden Nutzungen sowie benachbarten, publikumsintensiven Nutzungen.

Mit der Verlagerung der oberirdischen Parkplätze in die neue, unterirdische Einstellhallen kommt es vor allem im westlichen Teilgebiet zu einer Reduktion der oberirdischen Parkplätze und damit der Autofahrten und so zu einer spürbaren Verkehrsberuhigung.

Verkehrsberuhigung im Westen

Ein Teil der oberirdischen Kurzzeitparkplätze bleibt jedoch bestehen. Kurzzeitparkplätze sind insbesondere vor den Geschäften mit erhöhtem Publikumsverkehr und einem ausgewiesenen Bedarf weiter vorgesehen und möglich. Dies gilt entlang der Strasse unteres Ziel als Längsparkierung nördlich des Lidl resp. südlich der zukünftigen Nutzungen auf der heutigen Parzelle der Migros sowie vor dem heutigen Spar.

Teilerhalt oberirdische Parkierung

Die Alba Immobilien plant längerfristig einen Ersatzneubau auf der Fläche der ehemaligen Weberei. Der dortige Parkplatzbedarf wird mit einer ebenerdigen, gedeckten Einstellhalle gedeckt. Diese Einstellhalle dient in erster Linie für die dortigen Nutzungen im entsprechenden Hochbau und nicht dem übrigen Parkierungsbedarf im Gebiet.

Neue Parkierung Südseite Alba

Die bestehenden oberirdischen und unterirdischen Parkierungsanlagen im östlichen Teilgebiet bleiben unverändert bestehen.

Fortbestand Parkierung im Osten

Auf eine unterirdische Verbindung zwischen Umfahrungsstrasse und Zielplatz mit einer neuen Einstellhalle unter dem Zielplatz wird aus heutiger Sicht verzichtet. Zum einen ist der Bedarf für eine zusätzliche Tiefgarage mit zahlungspflichtigen Parkplätzen nicht nachgewiesen. Zum anderen wäre der Nachweis Wirtschaftlichkeit einer unterirdischen Zufahrt noch zu erbringen. Schliesslich würde die Verbindung der Tiefgarage zur Umfahrungsstrasse die Verkehrskapazität des dortigen, neuen Anschlusses übersteigen und zu längeren Rückstaus auf der Umfahrungsstrasse führen. Die Erschliessung einer künftigen Tiefgarage unter dem bezirkseigenen Zielplatz müsste über die Zielstrasse erfolgen.

Verzicht unterirdische Verbindung

Förderung und Stärkung Fuss- und Veloverkehr

Als Ausgleich zum motorisierten Individualverkehr soll der Fuss- und Veloverkehr im Gebiet Ziel-Ost gezielt gefördert und gestärkt werden. Die angestrebte erhöhte Aufenthaltsqualität und Durchlässigkeit im Gebiet, die Sicherheit im öffentlichen (Strassen-)Raum sowie eine erhöhte Erlebnisdichte sollen als zentrale Faktoren dazu beitragen, dass sich Fussgänger und Fussgängerinnen sowie Velofahrende sicher und wohl fühlen und sich gerne zu Fuss oder mit dem Velo im Gebiet aufhalten und fortbewegen. Diese Stärkung wird mit folgenden Massnahmen erreicht:

Förderung und Stärkung Fuss- & Veloverkehr

- Eine Verlegung der oberirdischen Parkierung in die neu zu erstellende Tiefgarage unter der heutigen Migros respektive Unteres Ziel
- Die Umsetzung eines gebietsübergreifenden Tempo-30-Regimes
- Die gestalterische Aufwertung des öffentlichen (Strassen-)Raums (siehe Kapitel 2.4)
- Die gezielte Anordnung attraktiver Erdgeschossnutzungen (siehe Kapitel 2.1)

Massnahmen Fuss- & Veloverkehr

Ergänzend dazu wird die kantonale Veloroute, die heute über den Mettlenkreisel und die Umfahrungsstrasse führt, neu über die Zielstrasse auf die Südseite des Gebiets Ziel-Ost geführt und dort über eine neue Fuss- und Velobrücke über die Sitter geführt. Die genaue Lage der neuen Brücke und der neuen kantonalen Veloroute ist noch nicht abschliessend definiert und muss in den weiteren Planungen ausgelotet werden.

Umlegung kantonale Veloroute; neue Brücke

Die Attraktivität für den Fuss- und Veloverkehr steigt weiter, indem das Siedlungsgebiet für Fussgänger*innen und Velofahrende durchlässig gestaltet wird. Dies gilt innerhalb des Gebiets, sowie für die Verbindungen aus dem Gebiet heraus, z.B. in Richtung Westen, oder nach Süden zum Zielplatz sowie nach Südosten zur neuen Brücke über die Sitter.

Verbesserung Durchlässigkeit



Abbildung 6: Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr im gebauten Raum erhöht die Aufenthaltsqualität für Fussgänger und Velofahrende (Quelle: hindernisfreie-architektur.ch)

Besondere Beachtung ist ausserdem den Veloabstellanlagen zukommen zu lassen. Diese sind in ausreichendem Masse an gut gewählten Stellen bereitzustellen. Damit kann ein ungeordnetes Abstellen von Velos verhindert werden.

Veloabstellanlagen

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung des Gebiets Ziel-Ost mit dem öffentlichen Verkehr ist ein weiterer wichtiger Aspekt, um das Gebiet vor zu viel Autoverkehr zu schützen. Entsprechend wichtig ist eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr. Um dessen Attraktivität im Vergleich zum privaten Auto zu steigern, ist ein Ausbau und Aufwertung der bestehenden Bushaltestelle an der Zielstrasse zu prüfen. Nach Möglichkeit ist an gleicher Stelle eine gedeckte Bushaltestelle vorzusehen, die einen möglichst direkten Zugang in angrenzende Gebäude oder Geschäfte ermöglicht.

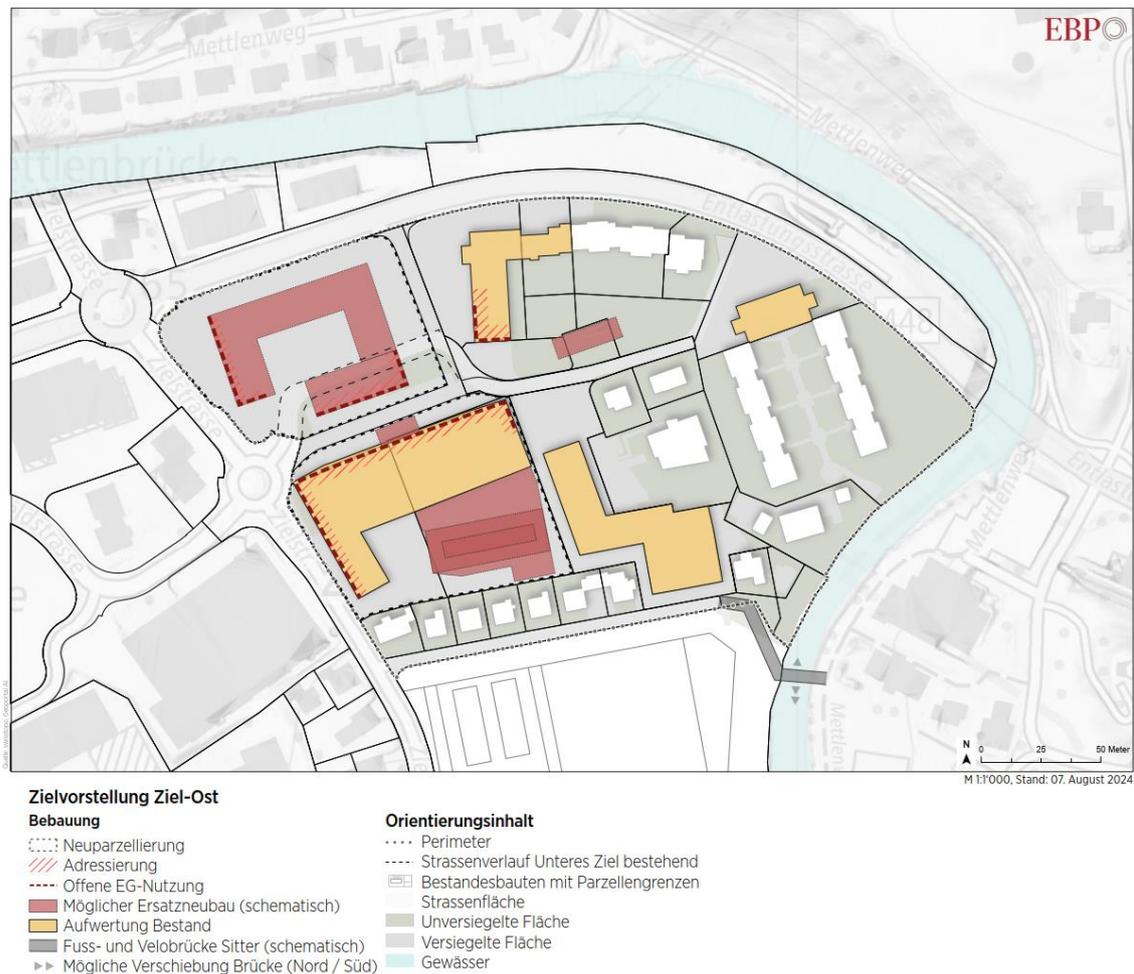
Erhalt und Ausbau Bushaltestelle

2.3 Zielvorstellung Bebauung

2.3.1 Vision Bebauung

Mit baulichen Massnahmen an ausgewählten Stellen wird die heutige Bebauung und damit das Ortsbild verändert. Das vorhandene Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial wird genutzt. Die baulichen Massnahmen erhöhen die Attraktivität und Sichtbarkeit des Gebiets, verändern den baulichen und architektonischen Ausdruck und steigern die Qualität der Gebäude und des öffentlichen Raums. Gleichzeitig wird die hohe Vielfalt an bestehenden baulichen Strukturen im Gebiet bewahrt. Wertvolle und gut nutzbare Bausubstanz bleibt erhalten und wird bei Bedarf ertüchtigt.

2.3.2 Plan Bebauung



2.3.3 Erläuterung Zielvorstellung Bebauung

Das Gebiet Ziel-Ost wird baulich an ausgewählten Stellen mit unterschiedlichen Eingriffstiefen verändert und verdichtet. Es wird unterschieden zwischen:

Gezielte bauliche Veränderung

- Dem Erhalt des Bestands
- Einer Aufwertung des Bestands
- Ersatzneubauten an ausgewählten Stellen

Die im Plan Bebauung *weiss markierten Gebäude* bleiben in ihrer heutigen Gebäudestruktur, Ausprägung und Nutzung bestehen. Die Gebäude weisen kein unmittelbares Erneuerungs- bzw. Verdichtungspotential auf.

Erhalt Bestand

In den im Plan *orange markierten Gebäuden* wird eine moderate Weiterentwicklung der heutigen baulichen Strukturen angestrebt. Im Grundsatz bleibt die bestehende Gebäudestruktur in ihrer Stellung und Ausdehnung erhalten. Die bestehende, in der Regel robuste und erhaltenswerte Grundstruktur kann und soll jedoch erneuert und angepasst, respektive das vorhandene Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial genutzt werden. Dies erfolgt im Sinne der Aufwertung am Bestand oder auch mittels Anbauten oder Aufstockungen im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung. Für folgende Gebäude ist eine Aufwertung des Bestands geplant oder bereits im Gange.

Aufwertung Bestand

- Sanierung Liegenschaft Alba Immobilien AG
- Sanierung Liegenschaft Alko Immobilien AG (Spar)
- Sanierung Liegenschaft Weishaupt AG
- Sanierung Liegenschaft Versicherungskasse Appenzell Innerhoden

In einzelnen Teilbereichen im Gebiet Ziel-Ost besteht ein erhebliches Erneuerungs- oder Verdichtungspotenzial. In den im Plan *rot markierten Bereichen* wird ein Ersatz der vorhandenen baulichen Strukturen angestrebt. Die bestehenden Gebäude in diesen Bereichen werden im Rahmen des dereinstigen Quartierplans durch Ersatzneubauten ersetzt und auf diese Weise das Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial maximal ausgeschöpft. Dabei sind explizit auch parzellenübergreifende Interventionen vorzusehen resp. anzustreben. Die Grundlagen für den Quartierplan sind in den nachfolgenden Planungsschritten durch die betreffenden Grundeigentümerschaften in enger Abstimmung mit der Feuerschaugemeinde zu erarbeiten (siehe Kapitel 4)

Ersatzneubauten

Für die drei im Plan rot markierten Gebiete wurden aufgrund ihres Potenzials, ihrer besonderen Stellung oder ihre Rolle im Gesamtgebiet erste gedankliche Vorstellungen für zukünftige Bebauungen entwickelt. Teilweise sind diese bereits konkret (z.B. auf der Teilparzelle Alba Süd), andernorts sind es skizzenhafte Überlegungen, die als Wegweiser resp. Grundlage für die weiterführenden Planungen dienen sollen (z.B. im Nordosten des Gebiets oder auf Parzelle Unteres Ziel 14). Sie sind in den weiteren Planungsschritten zu konkretisieren und zu schärfen

Absehbare bauliche Veränderungen

In den drei folgenden Teilgebieten sind Ersatzneubauten vorgesehen:

- Für einen *Ersatzneubau auf der Teilparzelle Alba Süd* liegt eine Projektstudie vor. Der Rückbau der ehemaligen Weberei ist abgeschlossen. Als Zwischennutzung bis zur Erstellung des geplanten Hochbaus wird die Fläche als Parkplatz genutzt.
- Für einen *Ersatzneubau des Wohnhauses Unteres Ziel 14* hat die Alko AG die Ausarbeitung einer Projektstudie in Auftrag gegeben.
- Im nordöstlichen Teilgebiet auf den *Parzellen der heutigen Migros, Unteres Ziel sowie Alba Nord* sieht der Masterplan eine parzellenübergreifende Entwicklung mit der Erstellung von Neubauten sowie einer darunterliegenden Einstellhalle vor.

Die geplante, parzellenübergreifende Entwicklung auf den heutigen Parzellen der Genossenschaft Migros Ostschweiz, dem Bezirk Appenzell sowie der Alba Immobilien AG erfordert ein gemeinsames und koordiniertes Vorgehen der drei Grundeigentümer zusammen mit der Feuerschaugemeinde Appenzell. Im Kern der Überlegung steht die Verschiebung und Begradigung der heutigen Strasse Unteres Ziel nach Süden. Dadurch wird die bebaubare Fläche nördlich der Strasse vergrössert und der Parzellenzuschnitt verändert. Die in die Jahre gekommene und eher schwach ausgenützte Liegenschaft der Migros (Parz. Nr. 1503) soll durch einen oder mehrere Ersatzneubauten mit stark reduzierter Nettoverkaufsflächen ersetzt und die Parzelle optimal ausgenützt werden. Gleichzeitig ist unter den Neubauten eine grossflächige unterirdische Einstellhalle vorzusehen. Die Umsetzung ist zeitlich und inhaltlich präzise zwischen den beteiligten Akteuren zu koordinieren.

Parzellenübergreifender Entwicklung

Im Zuge von baulichen Veränderungen ist jeweils auch die Adressierung der neuen Gebäude zu klären. Die Adressierung ist so zu wählen, dass die Eingangssituationen klar und gut auffindbar sind sowie in einem sinnvollen Wechselspiel mit den belebten Orten im öffentlichen Raum, den angrenzenden Nutzungen und der Verkehrsführung liegen. Die Anordnung der Gebäudezugängen und Adressierung hat in erster Linie gegenüber der Strasse Unteres Ziel sowie entlang der Zielstrasse zu erfolgen. Die Adressierung hat sich vordergründig am Fussverkehr zu orientieren und nicht am motorisierten Individualverkehr.

Klare Adressierung

Ein besonderes Augenmerk ist im Zuge der baulichen Veränderungen auch auf die Aufwertung der strassenläufigen Fassaden entlang der Zielstrasse und der Strasse Unteres Ziel zu legen. Bei Neubauten und Sanierungen im Gebiet ist darauf zu achten, dass die Fassaden gegenüber Strassen und Wegen gut und offen (im Sinne von durchlässig) gestaltet und genutzt sind. Diese «offenen Erdgeschosse» sind an den im Plan mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Stellen – in einem angemessenen Ausmass und abgestimmt auf die Gebäudenutzung – vorzusehen und sollen einen Bezug zwischen der Gebäudenutzung und dem öffentlichen Raum herstellen. Dies kann zum Beispiel mit einer öffentlich zugänglichen Nutzung wie Detailhandel, Verkauf oder einem Gastronomiebetrieb erfolgen oder durch eine offene Gestaltung der Erdgeschossfassaden, etwa mit einsehbaren Büronutzungen und Gebäudezugängen. Diese Nutzungen schaffen ein Wechselspiel zwischen den Nutzungen im Gebäude und dem öffentlichen Raum und tragen so wesentlich zu einem belebten Charakter der Strassenräume bei. Monotone und geschlossene Erdgeschosse sowie die Anordnung von Nebennutzungen und von Gebäuderückseiten ohne Zugänge über die gesamte Fassadenlänge sind zu vermeiden und werden umgestaltet.

Aufwertung strassenläufiger Fassaden

Bei sämtlichen zukünftigen baulichen Vorhaben im Gebiet ist zudem bei der Anordnung und Stellung von Neubauten darauf zu achten, dass die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr stets gewährleistet ist bzw. sogar verbessert werden kann. Dies gilt für die Wegbeziehungen innerhalb des Gebiets, aber auch für die Wege von und zu den angrenzenden Dorfteilen, insbesondere in Richtung Süden zum Zielplatz und zur Brücke über die Sitter sowie nach Westen über die Zielstrasse.

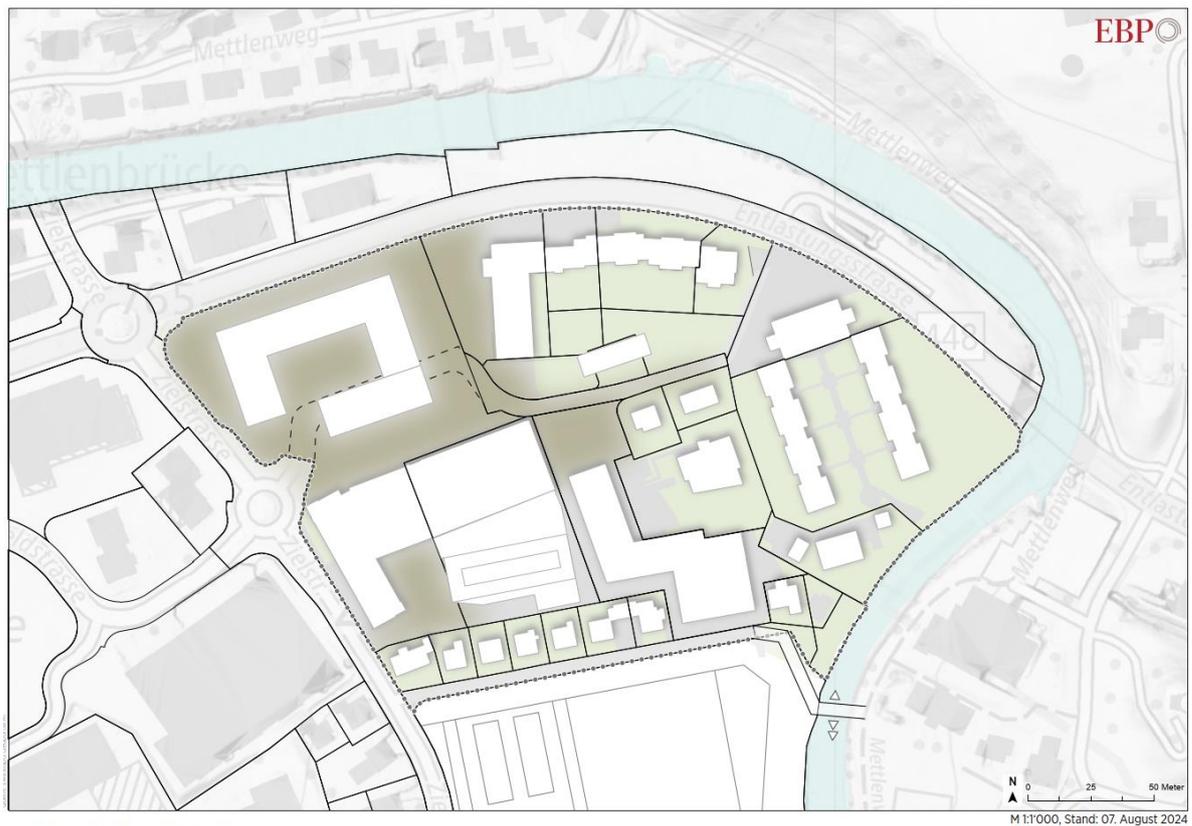
Durchlässigkeit im Gebiet sicherstellen

2.4 Zielvorstellung Freiraum

2.4.1 Vision Freiraum

Der Freiraum im Gebiet Ziel-Ost leistet einen wichtigen Ausgleich zu den bestehenden und den geplanten Bauten im Gebiet. Dabei werden vor allem die öffentlich zugänglichen Frei- und Grünräume im westlichen Teilgebiet aufgewertet. Dies erfolgt im Zuge baulicher oder infrastruktureller Veränderungen, wie beispielsweise der Verlegung der Strasse Unteres Ziel oder der parzellenübergreifenden Entwicklung auf den Grundstücken der Genossenschaft Migros Ostschweiz und der Alba Immobilien AG. Bewohnerinnen und Bewohner, Besuchende und Beschäftigte sollen sich im Gebiet wohl und sicher fühlen und sich gerne dort aufhalten. Besonderes Augenmerk liegt auch auf stadtklimatischen Aspekten: Versiegelte Flächen werden nach Möglichkeit entsiegelt und bepflanzt. Die bestehenden privaten Aussenräume im östlichen Teilgebiet bleiben vollständig erhalten.

2.4.2 Plan Freiraum



Zielvorstellung Ziel-Ost

Freiraum

- Aufwertung / Begrünung öff. zugänglicher Aussenraum
- Privater Aussenraum

Orientierungsinhalt

- Perimeter
- Strassenverlauf Unteres Ziel bestehend
- Bestandesbauten mit Parzellengrenzen
- Strassenfläche
- Versiegelte Fläche
- Gewässer

2.4.3 Erläuterung Zielvorstellung Freiraum

Qualitativ hochwertige und gut nutzbare Freiräume sind wichtig für die angestrebte Entwicklung und Verdichtung des Gebiets. Die Freiräume leisten einen wertvollen Ausgleich zu den Hochbauten und dienen als qualitätsvolle Begegnungs- und Aufenthaltsräume. Sie wirken als verbindende Elemente im Raum, zugleich schaffen sie eine Struktur und Ordnung und leisten einen wichtigen Beitrag für die Identifikation der lokalen Arbeits- und Wohnbevölkerung mit dem Gebiet. Die Freiräume ermöglichen einen form- und konsumfreien Aufenthalt im Freien und schaffen wichtige Räume für das soziale Zusammentreffen.

Grosse Bedeutung des Freiraums

Der Freiraum im Gebiet Ziel-Ost ist in enger Abstimmung mit den bestehenden und neuen Hochbauten, den angrenzenden (Erdgeschoss-)Nutzungen und der Erschliessung zu planen. Der Freiraum passt sich den jeweiligen Bedürfnissen der angrenzenden Bebauung, Nutzung und Erschliessung an. Umgekehrt schafft der Freiraum attraktive und einladende Räume, die die angrenzenden Gebäude und Nutzungen aufwerten und einen Beitrag zur Wertsteigerung der Immobilien leisten.

Entwicklung in enger Abstimmung mit Umgebung

Der Masterplan unterscheidet zwei verschiedene Arten von Freiräumen mit jeweils unterschiedlichen Zielsetzungen: Die öffentlich zugänglichen Freiräume vor allem im Westen des Gebiets und die privaten Aussenräume vor allem eher im Osten des Gebiets.

Zwei Arten von Freiräumen

Letztere, also die privaten Aussenräume im östlichen Teilgebiet, dienen in erster Linie den dortigen Bewohnerinnen und Bewohnern als individuelle Frei-, Grün- und Erholungsräume sowie als Ausgleichsfläche. Sie sind von den Bestimmungen des Masterplans weitgehend nicht betroffen und bleiben gemäss ihrer heutigen Ausprägung bestehen.

Erhalt private Aussenräume

Im Fokus des Masterplans liegt die Aufwertung der öffentlich zugänglichen Freiräume¹, vor allem im Westen des Gebiets. Mit «Aufwertung» ist eine Verbesserung der Gestaltung (Bepflanzung, Möblierung etc.) gemeint. Beabsichtigt wird damit in erster Linie eine Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Aufgewertete Freiräume können begrünt oder bepflanzt sein, oder aber auch chaussiert oder asphaltiert.

Aufwertung öffentlich zugängliche Freiräume

Das Prinzip des Masterplans sieht vor, dass bei grösseren baulichen Interventionen (z.B. Ersatzneubauten, grössere Umbauten, Anbauten und Erweiterungen, sowie Infrastrukturbauten) eine gleichzeitige Aufwertung (oder Schaffung) von qualitativ hochwertigen Freiräumen vor der unmittelbaren Haustüre erfolgt. Über die Zeit entsteht so ein heterogenes Netz von qualitativ vollen, untereinander vernetzten Freiräumen.

Aufwertung Freiräume bei grösseren Bauvorhaben

Die aufzuwertenden Freiräume im westlichen Teilgebiet sollen individuell und abgestimmt auf die dortigen Verhältnisse und gleichzeitig passend zu

Mögliche Aufwertungsmassnahmen

¹ Mit «öffentlich zugänglichen Freiräumen» sind insbesondere die öffentlich zugänglichen Bereiche rund um die verlegte Strasse Unteres Ziel und die neue Erschliessungsstrasse zur neuen Zu- und Wegfahrt an der Umfahrungsstrasse (Randbereiche der Strassen, resp. Vorzonen der Gebäude), sowie die öffentlich zugänglichen Bereiche innerhalb der Parzellen der Genossenschaft Migros Ostschweiz, Alko und Alba sowie Weisshaupt (Innenhöfe oder Zwischenbereiche zwischen den Gebäuden) gemeint. Mit «aufgewerteten Freiräumen» sind «gestalterisch aufgewertete Umgebungsflächen» gemeint.

den Anforderungen und Zielsetzungen des Masterplans entwickelt und umgesetzt werden. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte (siehe Kapitel 4) umzusetzen. Um die Lebens- und Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des Gebiets Ziel-Ost nachhaltig zu steigern, sind bei einzelnen Bauvorhaben nachfolgende Massnahmen zu prüfen (Liste nicht abschliessend).

- Entsiegelung und Begrünung: Reduktion versiegelter Flächen und Anlegen von Grünflächen, Wiesen und Gärten
- Bäume und Sträucher pflanzen: Schaffung von Schatten und Verbesserung des Mikroklimas
- Dach- und Fassadenbegrünung: Nutzung vertikaler Flächen für Begrünung zur Verbesserung der Luftqualität und Temperaturregulierung
- Ruhige Erholungsbereiche: Schaffung von Ruhezone mit Bänken, ev. Wasserflächen und schattigen Bereichen.
- Beleuchtung: Installation von ausreichender und gut geplanter Beleuchtung für Sicherheit und Atmosphäre
- Möblierung: Bereitstellung von Sitzgelegenheiten, Tischen und Abfallbehältern
- Kunst im öffentlichen Raum: Integration von Kunstwerken und Skulpturen zur Steigerung der Attraktivität und Identität des Gebiets

Die Aufwertung der öffentlich zugänglichen Freiräume erfolgt dabei auch in enger Abstimmung mit den Zielvorstellungen Verkehr und Erschliessung (siehe Kapitel 2.2)

Enge Abstimmung mit Verkehr und Erschliessung

- Velo- und Fussgängerfreundlichkeit: Ausbau von Velowegen, Tempo 30 mit und sicheren Fussgänger-Querungen
- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs: Verkehrsberuhigung, Verlagerung oberirdische Parkplätze und Förderung des öffentlichen Verkehrs

Mit der Benützung der öffentlich zugänglichen Freiräume durch die Bewohnerschaft, Arbeitnehmende und Besuchende steigt die Gefahr von Nutzungskonflikten. Mittels klarer gestalterischer Zonierung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen können solche Konflikte erfolgreich vermieden werden.

Nutzungskonflikte vermeiden

Die angestrebte Aufwertung der öffentlich zugänglichen Freiräume tangiert das private Eigentum der erwähnten Parzellen nicht, jedoch deren Deutungshoheit bei der Ausarbeitung und Konkretisierung zukünftiger Projekte. Im Zuge von weiterführenden Planungen, z.B. auf einzelnen Parzellen, ist aufzuzeigen, wie die formulierten Anforderungen und Zielsetzung gemäss Masterplan umgesetzt werden.

Masterplan mit vorgebendem Charakter

3. Masterplan Gebiet Ziel-Ost

Der Masterplan Ziel-Ost beschreibt die zukünftig erwünschte Entwicklung im Gebiet. Er konkretisiert die Zielvorstellungen aus Sicht der Feuerschaugemeinde in den Themenbereichen Nutzung, Verkehr und Erschliessung, Bebauung und Freiraum und formuliert eine Vision für das Gesamtgebiet.

3.1 Vision für das Gesamtgebiet

Der Masterplan sieht vor, die bestehenden Qualitäten und den heutigen Charakter des Gebiets Ziel-Ost weiter zu stärken und in die Zukunft zu führen. So werden eine Fortführung und Stärkung der Hauptnutzungen in den beiden Teilgebieten West und Ost angestrebt. Im westlichen Teilgebiet liegt der Fokus weiterhin auf gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen sowie Einzelhandel/Verkauf und Freizeitnutzungen. Eine Ergänzung mit Wohnnutzungen ist zu prüfen. Im östlichen Teilgebiet bleibt das Wohnen die zentrale Hauptnutzung. Durch die bewusste Stärkung dieser beiden Hauptnutzungen wird das Gebiet Ziel-Ost als eigenständiges Mischgebiet in Appenzell etabliert, welches sowohl wirtschaftliche Dynamik als auch hohe Wohnqualität bietet. Die klare räumliche Trennung und die gleichzeitige Vernetzung der verschiedenen Nutzungsbereiche gewährleistet eine ausgewogene Entwicklung und trägt zur langfristigen Stabilität und Attraktivität des Gebiets bei.

Stärkung bestehende Qualitäten

Gleichzeitig hat der Planungsprozess Defizite sowie Entwicklungspotenziale im Gebiet – insbesondere im westlichen Teilgebiet – identifizieren können. Um die Potenziale optimal nutzen und die identifizierten Defizite beheben zu können, sind folgende Massnahmen vorgesehen:

Potenziale nutzen, Defizite beheben

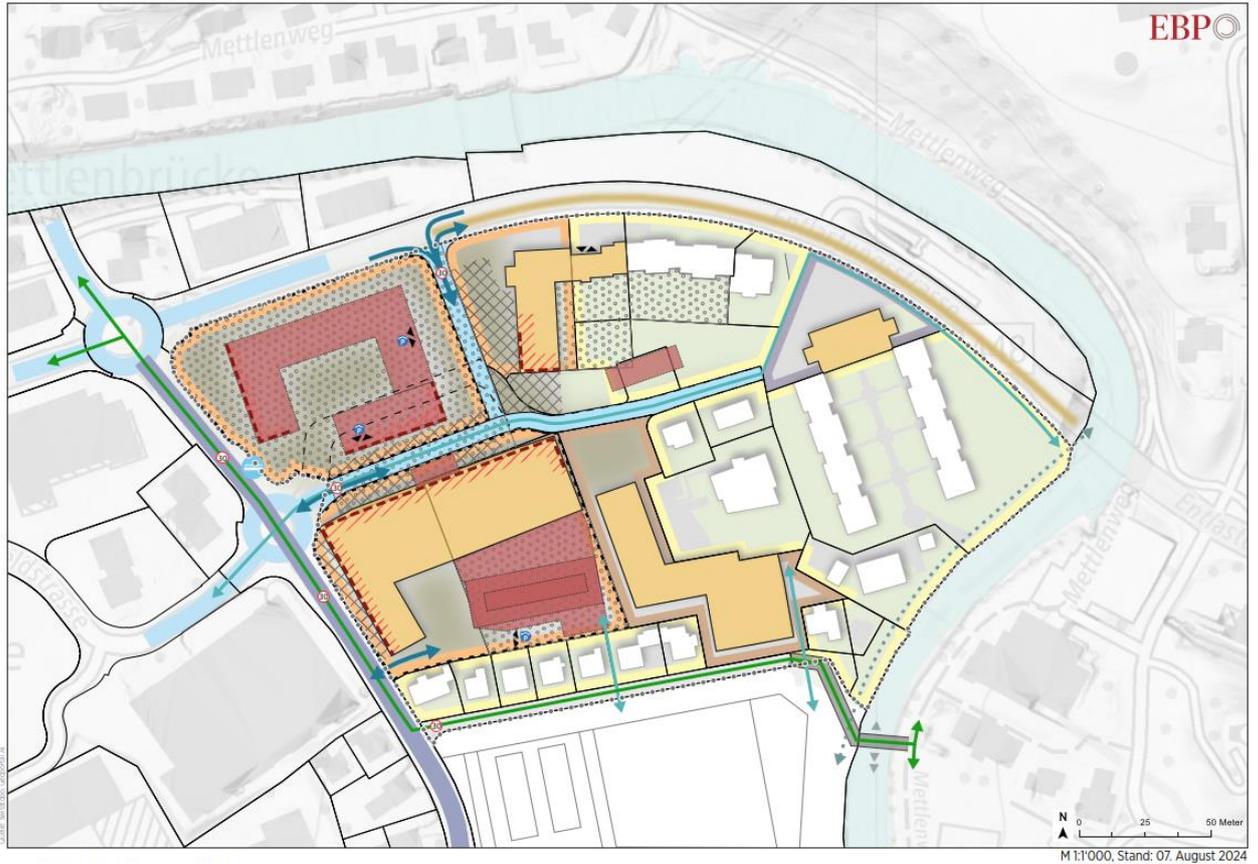
- *Erschliessung Gesamtgebiet neu auch über Umfahrungsstrasse ermöglichen:* Die neue Arealzu- und -wegfahrt über die Umfahrungsstrasse führt zu einer signifikanten Entlastung des Zielkreises und damit zu weniger Rückstau auf die Zielstrasse und weniger Stau im Gebiet Ziel-Ost.
- *Anpassung des Strassenverlaufs und des Verkehrsregimes:* Mit der Verlegung der Strasse Unteres Ziel wird die Strassengeometrie verbessert und der Verkehrsfluss optimiert. Gemeinsam mit dem neu vorgesehenen Tempo-30-Regime im Gebiet leisten die beiden Massnahmen einen wesentlichen Beitrag zu einem verbesserten Verkehrsfluss und zur Reduktion des Rückstaus auf die Zielstrasse.
- *Umsetzung wichtige bauliche Vorhaben:* Dank der Verlegung der Strasse Unteres Ziel entsteht eine neue grosszügige und gut geschnittene Parzelle im Nordwesten des Gebiets. Diese bietet eine einmalige Gelegenheit für einen umfassenden Ersatzneubau inklusive darunterliegender Einstellhalle und damit für eine Neuorganisation der Parkierung im Gebiet. Das Vorhaben ist zwischen den heutigen Grundeigentümer GMOS und Alba präzise zu koordinieren. Parallel dazu wird die bereits laufende Sanierung der Liegenschaft der Alba Immobilien AG abgeschlossen. Zusätzlich geplant sind Sanierung der Liegenschaft des Spar sowie der heutigen Polizei.

- *Verbesserung der Adressierung und Aufwertung der Erdgeschosse:* Im Zuge von baulichen Entwicklungen im Gebiet ist ein besonderes Augenmerk auf eine Verbesserung der Adressierung sowie eine gezielte Anordnung von attraktiven Erdgeschossnutzungen sowie eine gute und offene Gestaltung der strassenläufigen Fassaden zu legen.
- *Aufwertung der öffentlich zugänglichen Frei- und Grünräume:* die umgebenen Frei- und Grünräume sind im Rahmen von neuen Hochbauten und der Sanierung von bestehenden Bauten gestalterisch und aus Sicht der Benutzbarkeit aufzuwerten. Die gesteigerte Aufenthaltsqualität führt dazu, dass sich Bewohnende, Arbeitnehmende und Besuchende gerne im Gebiet aufhalten.
- *Förderung des Fuss- und Veloverkehrs:* Mit der Verbesserung und Verlangsamung des motorisierten Individualverkehrs, der Reduktion der oberirdischen Parkierung, sorgfältig geplanten Bauvorhaben und der Aufwertung des Aussenraums erfolgt automatisch eine Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs.

In der Summe entsteht mit den formulierten Zielvorstellungen und Massnahmen resp. dem Erhalt und Stärkung der bestehenden Qualitäten ein attraktives Arbeits-, Verkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet mit einer eigenständigen Identität. Die geplanten Aufwertungen im westlichen Teilgebiet verändern das räumliche Erscheinungsbild und steigern die Aufenthaltsqualität im Gebiet. Die Arbeits-, Verkaufs- und Freizeitangebote nehmen zu. Das Quartier bleibt aber für die bereits heute ansässigen Beschäftigten und Bewohnenden attraktiv und zieht überdies weitere Nutzerinnen und Nutzer an.

Attraktives Arbeits-, Verkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet mit überkommunaler Ausstrahlung

3.2 Masterplankarte



Zielvorstellung Ziel-Ost

Bebauung

- ⋯⋯⋯ Neuparzellierung
- /// Adressierung
- Offene EG-Nutzung
- Möglicher Ersatzneubau (schematisch)
- Aufwertung Bestand
- Fuss- und Velobrücke Sitter (schematisch)
- ▶▶ Mögliche Verschiebung Brücke (Nord / Süd)

Nutzung

- Mischnutzung / Freizeit
- Gewerbe
- Wohnen
- Polizei

Verkehr

- Verkehrsführung MIV
- Parkierung unterirdisch / gedeckt
- Kurzzeitparkierung oberirdisch
- Strassenraum aufwerten
- Lärmschutz
- Arealzufahrt
- Zu- / Durchgängigkeit Fuss- & Veloverkehr

Freiraum

- Aufwertung / Begrünung öff. zugänglicher Aussenraum
- Privater Aussenraum

- ↔ Kantonale Veloroute (schematisch)
- ↔ Uferweg (optional)
- ▲ Zugang Parkierung unterirdisch / gedeckt (schematisch)
- P Parkhaus
- Bushaltestelle
- 30 Temporegime T30

Orientierungsinhalt

- ⋯⋯⋯ Perimeter
- Strassenverlauf Unteres Ziel bestehend
- Bestandesbauten mit Parzellengrenzen
- Strassenfläche
- Versiegelte Fläche
- Gewässer

M 1:1'000, Stand: 07. August 2024

4. Umsetzung

Der Masterplan bildet die Basis für die nachfolgend beschriebenen Planungs- und Umsetzungsschritte. Im Rahmen von zukünftigen Planungen ist durch die einzelnen Bauherrschaften aufzuzeigen, wie die Bestimmungen des vorliegenden Masterplans umgesetzt werden.

Masterplan als Basis für Folgeschritte

4.1 Ablauf und Organisation der Umsetzung

Der vorliegende Masterplan wurde durch die Feuerschaukommission an der Sitzung vom 27. August 2024 formell genehmigt und verabschiedet.

Formelle Genehmigung

Die übergeordnete Steuerung und Kontrolle der weiteren Arbeiten im Gebiet Ziel-Ost obliegt der Feuerschaugemeinde Appenzell. Sie koordiniert die Erarbeitung der erforderlichen Grundlagen sowie die Erarbeitung des Quartierplans und die Umsetzung der Folgeprojekte. Die Feuerschaugemeinde ist dafür verantwortlich, dass die Erkenntnisse und Qualitäten aus dem Masterplan im weiteren Planungsverlauf erhalten und umgesetzt werden. Die Feuerschaugemeinde ist bestrebt, die weitere Planung des Gebiets zeitnah umzusetzen.

Übergeordnete Steuerung und Kontrolle

Der Einbezug der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Quartierplanung (Mitwirkungsverfahren, öffentliche Planaufgabe, Genehmigungsverfahren).

Einbezug Öffentlichkeit

4.2 Planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung

Auf Basis des vorliegenden Masterplans erfolgt die Ausarbeitung respektive Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen. Dazu gehören:

Anpassung planungsrechtliche Grundlagen

- Anpassung Nutzungsplanung (läuft bereits, resp. wurde im Zeitraum vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 öffentlich aufgelegt)
- Erarbeitung Quartierplan, ev. parallel mit einem Landumlegungsverfahren
- Aufhebung Planungszone nach Genehmigung der Quartierplanung

Im Quartierplan werden unter anderem nachfolgende Themen, basierend auf den Vorgaben gemäss vorliegendem Masterplan, festgelegt und gesichert. Wo nötig, sind als Grundlage für den Quartierplan durch die Eigentümer der jeweiligen Parzellen in enger Abstimmung mit der Feuerschaugemeinde entsprechende Richtprojekte zu erarbeiten.

Regelungsinhalte Quartierplan

- Bebauung: Baulinien, Höhen
- Erschliessung: Arealzugänge, neue Erschliessungsstrasse, Verlegung Zielstrasse, Zufahrten Tiefgaragen, Durchwegung, Zugänge nach Süden resp. Brücke über die Sitter
- Nutzung: Nutzungen, Nutzungsanteile, Nutzungsdichte
- Freiraum: Materialisierung, Zugänglichkeit, Unterhalt und Pflege

4.3 Qualitätssicherung in der operativen Umsetzung

Die Qualitätssicherung – also der Sicherung der Einhaltung der im Masterplan formulierten Zielvorstellungen – wird mit folgenden Massnahmen sichergestellt:

Massnahmen
Qualitätssicherung

- Bei allen Folgeplanungen und -projektierungen sind die Zielformulierungen des Masterplans ergänzend zum Quartierplan zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des vorliegenden Masterplans werden im Planungsbericht zum Quartierplan aufgenommen.
- Bei Folgeprojekten auf Einzelparzellen oder für parzellenübergreifende Planungen sowie für Planungen im öffentlichen Raum sind qualitätssichernde Verfahren (i.S.v. Varianzverfahren mit mehreren Planungsteams und beurteilender Fachjury) vorzusehen.
- Die Koordination und Umsetzung von parzellenübergreifenden Vorhaben wie z.B. Freiraumkonzepte, Strassenplanungen/-verlegungen usw. erfolgt durch die Feuerschaugemeinde zusammen mit dem Bezirk Appenzell und dem Kanton Appenzell Innerhoden.

4.4 Folgeprojekte

Parallel, vor- oder nachgelagert zur Ausarbeitung des Quartierplans und der Anpassung der Nutzungsplanung sind die nachfolgenden Folgeprojekte anzugehen.

Notwendige Folgeprojekte

4.4.1 Kurzfristige Vorbereitungsaufgaben (vor dem Quartierplan)

- Untersuchung Parkierungsbedarf Appenzell (Die Erhebung zur Parkplatzbelegung durch die Feuerschaugemeinde läuft bereits)
- Genehmigung der laufenden Zonenplanrevision mit Umzonung der Parzellen Nr. 283, 1503 und 2033 von der Gewerbe- und Industriezone in Mischzone.
- Abschluss Sanierung Bestandsgebäude der Alba Immobilien AG; Bezug Lidl sowie weiterer Mieterschaften
- Entwicklung und Konkretisierung koordiniertes Gesamtprojekt zwischen den beteiligten Parteien GMOS, Alba Immobilien, Alko und Bezirk Appenzell in Form eines Richtprojekts. Die Abstimmung und Koordination dieser Planungen erfolgt durch die Feuerschaugemeinde (siehe Kapitel 4.4.3).
- Machbarkeitsprüfungen, u.a. für:
 - Anpassung Umfahrungsstrasse / Neue Zu- und Wegfahrt in das Gebiet Ziel-Ost
 - Umsetzbarkeit Verbesserung der Fuss- und Veloverkehrsverbindung im Areal, insbesondere Durchlässigkeit nach Süden
 - Lage und Dimensionierung neue Fuss- und Velobrücke Sitter und damit Lage neue Verkehrsführung kantonale Veloroute via Zielstrasse
 - Aufwertung Zielstrasse: Tempo-30-Regime, Ausbau/Verbesserung Bushaltestelle Zielstrasse
 - Prüfung Verbesserung Lärmsituation Wohnnutzungen im östlichen Teilgebiet

4.4.2 Mittelfristige Planungsaufgaben (Zeithorizont: 5 Jahre)

- Ausarbeitung Quartierplan inkl. aller erforderlichen Fachgutachten (z.B. Verkehr, Energie, ...), Nutzungsplanung, Landumlegungen
- Neuparzellierungen im Rahmen Quartierplan und ev. Landumlegung
- Aufhebung der am 1. Mai 2023 erlassenen Planungszone Ziel-Ost

4.4.3 Langfristige Umsetzungsaufgaben (nach Rechtskraft Quartierplan und Aufhebung Planungszone)

Nach Rechtskraft des Quartierplans und Aufhebung der Planungszone ist die konkrete Umsetzung der einzelnen Vorhaben anzugehen. Die Umsetzung der Vorhaben bedingt eine präzise Koordination der Beteiligten.

Enge Koordination
Beteiligte nötig

Umsetzung koordiniertes Gesamtprojekt

Im Kern der Gebietsentwicklung Ziel-Ost steht die Umsetzung des koordinierten Gesamtprojekts zwischen Alba Immobilien AG, Genossenschaft Migros Ostschweiz, Alko AG und Bezirk Appenzell im Nordwesten des Gebiets. Aus heutiger Sicht sind dafür folgende Schritte nötig.

Zentrales Element
Gebietsentwicklung

1. Vorbereitungsarbeiten

- Verlagerung oberirdische Parkierung vor Migros, Lidl, Spar auf das Parkfeld Alba Süd
- Planung und Realisierung neue Erschliessungsstrasse (Zu-/Wegfahrt von/auf Umfahrungsstrasse von/bis Unteres Ziel)

2. Umsetzung Gesamtprojekt

- Realisierung neue Einstellhalle inklusive Anbindung an neue Stichstrasse sowie unteres Ziel
- Realisierung Verlegung Strasse Unteres Ziel
- Realisierung Neubauten neue Parzelle Nordwest (GMOS, Bezirk, Alba, ev. Alko)
- Gestaltung öffentlich zugängliche Freiräume und Strassenräume inkl. oberirdischer Parkierung

3. Reorganisation und Abschluss

Nach Abschluss des Gesamtprojekts können temporäre Zwischenstände aufgehoben und die Gebietsplanung im Nordwesten abgeschlossen werden.

- Umlegung temporäre Parkierung Parkfeld Alba Süd in neue Einstellhalle
- Realisierung Neubau Parzelle Alba Süd
- Aufwertung Zielstrasse, u.a. Umsetzung Tempo-30-Regime, Ausbau/Verbesserung Bushaltestelle Zielstrasse