

# Neue Zufahrten und Einstellhalle im Gebiet Ziel-Ost

Ein Varianzverfahren, aber auch Testplanungen könnten zu einem Richtprojekt führen, das die Basis für einen Quartierplan liefert

Das heterogene Mischgebiet in der Planungszone Ziel-Ost soll erhalten werden. Dies ist das Ziel des am 27. August 2024 von der Feuerschaukommission Appenzell für die Areal-Entwicklung beschlossenen Masterplans. Enthalten darin sind auch überraschende Informationen betreffend die Erschliessung. Gefordert sind die Grundeigentümerinnen Migros und «Alba», welche für eine Quartierplanung ihre Nutzungsbedürfnisse zu formulieren haben.

Hans Ulrich Gantenbein

Beim Masterplan für das Gebiet Ziel-Ost, über das die Feuerschaukommission Appenzell am 27. April 2023 eine Planungszone erlassen hat, besteht die Vision, bestehende Qualitäten zu stärken und Defizite aufzuwerten.

### Neue Arealzufahrten

Konkret geht es dabei um den Erhalt des Charakters eines heterogenen Mischgebiets, das zwei Nutzungsschwerpunkte aufweist. Der eine (primär mit Wohnungen) befindet sich im östlichen Teil, der andere westlich der Überbauung Unteres Ziel mit dem Spar sowie dem Areal der «Weishaupt AG Innenausbau». In diesem Bereich (alte Migros- und «Alba»-Gebäude) sollen Defizite aufgewertet werden. Konkret bedeutet dies: neue Arealzufahrten, eine Verlegung der Strasse zum un-



Wo seit etwa 25 Jahren Fahrzeuge vom Parkplatz der alten Migros auf die Entlastungsstrasse (nur gerade in Richtung Spital-Kreisel) einlenken dürfen, soll ein ¾-Anschluss realisiert werden. Zu erreichen wäre damit auch eine unter einem neuen Gebäudekomplex zu realisierende Einstellhalle. Deren Erschliessung soll aber auch ab dem Ziel-Kreisel möglich sein. (Bild: H9)

teren Ziel (südwärts, näher an Nordseite des «Alba»-Gebüdes), die Umsetzung einer parzellenübergreifenden Entwicklung inklusive des Baus einer neuen Einstellhalle (unter und auch südlich der alten Migros), die Aufwertung von bestehenden Frei- und Grünräumen, eine verbesserte Adressierung der Gebäude, die Aufwertung von Erdgeschoss-Fassaden sowie eine höhere Durchlässigkeit.

### Fussgänger- und Velobrücke

Das Letztgenannte heisst, dass die oberirdische Parkierung reduziert und die kantonale Veloroute umgelegt wird. Wege für Fussgänger und Velofahrer aufgewertet beziehungsweise neu geschaffen werden. Dazu gehört auch die Realisierung einer neuen Fuss- und Velobrücke über die Sitter. Der «Appenzeller Volksfreund» thematisierte ein solches Bauwerk bereits in seiner Ausgabe vom 23. April 2020 als verbindendes Element zwischen dem – damals frisch von seiner Umzünung befreiten, aber noch nicht umgestalteten – Zielplatz und dem ennet der Sitter liegenden Areal (mit Hallenbad, Kindergarten, Wohngemeinschaft sowie Jugend- und Miliärunterkunft Appenzell).

### Aus Ausfahrt wird ¾-Anschluss

Weiter ist auf der Zielstrasse als verkehrsberuhigende Massnahme Tempo 30 vorgesehen (was eigentlich bereits der Realität entspricht). Zudem soll die vor etwa 25 Jahren realisierte Ausfahrt vom Parkplatz der alten Migros auf die Entlastungsstrasse (in Richtung Spital-Kreisel) aufgewertet werden. In Zukunft wird damit auch die Zufahrt in die angedachte Einstell-

halle/Tiefgarage von Westen (Migros-Kreisel) wie auch von Osten (Spital-Kreisel) her zulässig sein. Unmöglich bleibt – wie bisher schon – die Ausfahrt auf die Entlastungsstrasse in Richtung Migros-Kreisel. Es entsteht somit aus dem ¾- ein ¾-Anschluss.

Hingegen sollen Aus- und Zufahrten in die grosse Tiefgarage auch vom bestehenden Ziel-Kreisel aus möglich sein, weil die Strasse von der und zur Überbauung im Unteren Ziel begründet und näher an die Nordseite der «Alba»-Bauten verlegt werden soll. In diesen richtete sich die «Pro-dartis AG» ein; seit Mitte Juli letzten Jahres sind dort auch die Innerrhoder Gerichte domiziliert und Ende Januar 2025 öffnet der Discounter Lidl seine Türen.

### Koordiniertes Gesamtprojekt als Ziel

Weiter ist dem Masterplan zu entnehmen, dass mit gezielten baulichen Veränderungen bestehende Gebäude erhalten oder aufgewertet werden oder aber Ersatzneubauten möglich sein sollen. Dies betrifft insbesondere die Parzelle der Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS), wo der Grossverteiler wegen des Auszugs in den Neubau auf der Sandgrube am 14. September seine Türen schloss. Angestrebt wird ein koordiniertes Gesamtprojekt, an welchem sich auch die «Alba Immobilien AG» (und eventuell auch die Appenzeller Immobilienfirma «Alko AG» als benachbarte Grundeigentümerin) beteiligt.

Während die «Weishaupt AG» eine Bestandsgarantie genießt, hat «Alba» auf dem seit Ende August genutzten Parkplatz – auf dem Areal der nach dem Grossbrand von 1958 realisierten und zwischen Februar

und April 2024 rückgebauten Sheddach-Hallen – dereinst Hochbauten zu realisieren. Diese sind einer Mischnutzung (für Arbeitsplätze und Wohnungen) zuzuführen. Gleiches gilt für die Parzelle der GMOS und der südlich davon gelegenen Fläche, auf der in den vergangenen Wochen neue Parkplätze eingerichtet wurden.

### Varianzverfahren oder Testplanungen

Dadurch, dass der Masterplan für das Gebiet Ziel-Ost durch die Feuerschaukommission Appenzell seit dem 27. August 2024 genehmigt ist, konnte ein Quartierplanverfahren gestartet werden. Wichtig dabei ist, dass die Grundeigentümerinnen der Parzellen 1503 (GMOS) und 283 («Alba») ihre Nutzungsbedürfnisse formulieren, damit bis Ende Jahr (nach Möglichkeit basierend auf einem Varianzverfahren oder Testplanungen) ein Richtprojekt mit grosser Einstellhalle erarbeitet werden kann. Weg vom Tisch ist damit die Zufahrt durch das Planungsgebiet zu einer – wiederholt thematisierten – Tiefgarage unter dem Zielplatz.

### Planungszone: Aufhebung im 2026?

Wenn alles optimal läuft, wird im ersten Semester des kommenden Jahres ein darauf basierender Quartierplanentwurf vorliegen. Das Mitwirkungsverfahren soll bis nach den Sommerferien 2025 dauern und die öffentliche Auflage des Quartierplans in rund einem Jahr erfolgen, damit 2026 dessen Genehmigungsverfahren durchgeführt werden kann. Sobald der Quartierplan rechtskräftig ist, kann auch die drei Tage vor der Landsgemeinde 2023 erlassene Planungszone aufgehoben werden.



«Die Idee einer Zufahrt zu einer Tiefgarage unter dem Zielplatz wurde verworfen. Der Tunnel wäre nicht finanzierbar und würde die Kapazität des Anschlusses an die Umfahrungsstrasse übersteigen.»

Reto Camenisch  
Präsident der Feuerschaukommission Appenzell

Mit diesem Beitrag endet die kleine Serie im Zusammenhang mit den beiden im Nachgang zum «Entwicklungskonzept Dörfleren Appenzell» erarbeiteten Masterplänen über die Gebiete Bahnhof und Ziel-Ost. Die beiden ersten Artikel wurden am 26. Oktober und am 30. Oktober 2024 publiziert.



«Im Gebiet Ziel-Ost sollen noch weitere Wohnungen entstehen, damit es richtig lebt. Das Beste wäre, wenn sich die Grundeigentümer zusammenschließen und ein gemeinsames Projekt erarbeiten würden.»

Hanspeter Koller  
Sekretär der Feuerschaukommission Appenzell