

## AUS DEN VERHANDLUNGEN DER FEUERSCHAUKOMMISSION

### Anpassung der Quartierplanungen an revidierte kantonale Bauvorschriften

Die Dunkeversammlung hat im April der Revision der Ortsplanung zugestimmt. Nun ist es das Ziel der Feuerschaukommission, dass Quartierpläne (QP), für welche gegenüber der Zonenplanung und den am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen kantonalen Bauvorschriften ein Anpassungsbedarf besteht, möglichst bald überarbeitet werden. Gemäss Artikel 88 Bauverordnung (BauV) müssen Quartierpläne innert 15 Jahren ab Inkrafttreten der BauV, das heisst bis 31. Dezember 2027, den revidierten Bauvorschriften angepasst werden.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber den in der alten BauV vom 17. März 1986 festgelegten Vorschriften der Einzelbauweise betreffen folgende Punkte:

- Vollgeschossanrechnung aufgrund der Kniestockhöhe
- Definition Attikageschoss
- Neue Messweise / Streichung Niveaupunkt (Definition massgebendes Terrain, Höhenzuschlag)
- Handhabung Nebenbauten (neue Begriffe: An-, Klein- und Kleinstbauten)
- Neue Begriffe für Tiefbauten (unterirdische Bauten und Unterniveaubauten)
- Neue Begriffe für Firsthöhe und Gebäudehöhe (Gesamthöhe und Fassadenhöhe)
- Neue Definitionen von Gebäudeteilen (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile, Gebäudelänge, Gebäudebreite)

Die Feuerschaukommission hat sämtliche Quartierpläne hinsichtlich veralteter Bestimmungen geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in den unten aufgeführten 13 Quartierplanungen nur geringfügige Anpassungen in den Quartierplanreglementen notwendig sind. Eine generelle Überarbeitung einzelner Quartierpläne kann bei Bedarf auch noch später erfolgen.

Die von der Feuerschaukommission als geringfügig beurteilten Reglementsänderungen, welche der Stadeskommission zur Vorprüfung zugestellt und anschliessend öffentlich aufgelegt werden, sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

| Quartierplanbezeichnung             | Datum (Erlass)             | Bemerkungen zum Anpassungsbedarf  |
|-------------------------------------|----------------------------|---|
| Quartierplan Ronis                  | 12.04.1984                 | - Ausnützungsziffer (AZ) für Bereich E (WG3) Regelbauweise neu: AZ 1.0/0.65 statt 0.8/0.5.  |
| Quartierplan Überbauung Kuechlimoos | 07.01.1997                 | - Höhenbezeichnungen anpassen: Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe, Gesamthöhe statt Firsthöhe   |
| Quartierplan Hundgalgen             | 18.05.1988<br>(07.07.1987) | - Höhenbezeichnungen anpassen: Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe, Gesamthöhe statt Firsthöhe<br>- Begriff Nebenbaute anpassen<br>- Baubereiche im Plan an Ist-Situation anpassen |
| Quartierplan Rütirain-St. Anton     | 16.02.1993                 | - Verweise auf Artikel in BauG und BauV korrigieren<br>- Verzicht auf heute unnötige Bestimmungen   |
| Quartierplan Unterer Schöttler      | 18.02.1997                 | - Verzicht auf heute unnötige Bestimmungen<br>- Perimeteranpassung im Zusammenhang mit QP Forren II und QP Schöttler II   |
| Quartierplan Bleiersgüetli-Gansbach | 17.02.1998                 | - Begriff Nebenbaute anpassen<br>- Verzicht auf heute unnötige Bestimmungen   |

| Quartierplanbezeichnung   | Datum (Erlass) | Bemerkungen zum Anpassungsbedarf  |
|---|----------------|---|
| Quartierplan<br>Schönenbüel-Lehn                                | 21.03.2006     | - Höhenbezeichnungen anpassen:<br>Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe,<br>Gesamthöhe statt Firsthöhe   |
| Quartierplan<br>Tonimareies, Weiss-<br>badstrasse               | 17.03.2000     | - Verzicht auf heute unnötige Bestimmungen<br>- Die Vorschriften zum Gewässerraum gehen Nut-<br>zungsplanungen vor  |
| Quartierplan<br>Hintere Wühre II                                | 03.10.2011     | - Höhenbezeichnungen anpassen:<br>Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe,<br>Gesamthöhe statt Firsthöhe   |
| Quartierplan Krüsi-Sälde  | 17.12.2002     | - Höhenbezeichnungen anpassen:<br>Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe,<br>Gesamthöhe statt Firsthöhe   |
| Quartierplan<br>Oberbad   | 22.06.2004     | - Höhenbezeichnungen anpassen:<br>Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe,<br>Gesamthöhe statt Firsthöhe<br>- Verzicht auf heute unnötige Bestimmungen   |
| Quartierplan<br>Wohnen im Park / Gaiser-<br>Eggerstandenstrasse | 22.01.2008     | - Höhenbezeichnungen anpassen:<br>Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe,<br>Gesamthöhe statt Firsthöhe<br>- Begriffe Nebenbaute und Tiefbaute anpassen<br>- Verweise auf Artikel in BauV korrigieren<br>- Verzicht auf heute unnötige Bestimmungen |
| Quartierplan<br>Böhlbueblis, Egger-<br>standenstrasse           | 21.11.2006     | - Höhenbezeichnungen anpassen:<br>Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe,<br>Gesamthöhe statt Firsthöhe<br>- Begriffe Nebenbaute und Tiefbaute anpassen<br>- Verweise auf Artikel in BauV korrigieren<br>- Verzicht auf heute unnötige Bestimmungen |

## Konformitätsbestätigung von einzelnen Quartierplanungen

Einzelne, noch unter dem alten Baugesetz aufgestellte Quartierpläne sind nach Ansicht der Feuerschaukommission rechtskonform. Zur Bestätigung der Rechtskonformität hat die Feuerschaukommission die entsprechenden Beschlüsse am 20. August 2025 der Standeskommission zur Genehmigung zugestellt. Auf den entsprechenden Quartierplänen wird nach erfolgter Konformitätsbestätigung ein öffentlich einsehbarer Vermerk angebracht, wonach bei diesen Quartierplänen nicht die in Art. 88 BauV vermerkten Übergangsbestimmungen gelten, sondern die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung vom 22. Oktober 2012 Anwendung finden. Dies betrifft folgende Quartierpläne:

| Quartierplanbezeichnung                    | Datum (Erlass) | Bemerkungen  |
|--|----------------|--|
| Quartierplan<br>Mittlere Hostet            | 13.08.2012     | - Gebiet ist grösstenteils überbaut                      |
| Quartierplan<br>Spitalguet                 | 15.01.2013     | - Gebiet ist teilweise überbaut                          |
| Quartierplan<br>Blattenrain-Sitterstrasse  | 30.06.2009     | - Gebiet ist teilweise überbaut und Zonen ange-<br>passt |
| Quartierplan<br>Hostet-Mosersweid / Teil A | 12.05.1997     | - Gebiet ist grösstenteils überbaut                      |

## In Überarbeitung stehende Quartierplanungen

Die Feuerschaukommission hat die Überarbeitung folgender Quartierpläne bereits an die Hand genommen:

| Quartierplanbezeichnung | Datum (Erlass) | Bemerkungen   |
|-------------------------|----------------|---|
| Quartierplan Schöttler  | 19.01.1993     | - QP Revision wurde im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren am 20.08.2025 der Standeskommission zur Vorprüfung zugestellt.   |
| Quartierplan Ziel-Ost   | 09.06.1998     | - QP Ziel-Ost II, inkl. QP Unteres Ziel (Teil A und B) werden aktuell überarbeitet (über das Planungsgebiet wurde am 02.05.2023 eine Planungszone erlassen, welche nach Genehmigung des Quartierplans aufgehoben wird.) |

## Nach Genehmigung der Ortsplanung zu überarbeitende Quartierplanungen

Eine generelle Überarbeitung folgender Quartierpläne wird von der Feuerschaukommission eingeleitet, sobald die Standeskommission über die noch im Genehmigungsverfahren stehende Revision der Ortsplanung abschliessend entschieden hat.

| Quartierplanbezeichnung             | Datum (Erlass)             | Bemerkungen  |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Quartierplan Mettlen-Lehn           | 04.12.2012<br>(17.12.1996) | - Gebiet ist grösstenteils überbaut<br>- Innenentwicklungspotential teilweise vorhanden  |
| Quartierplan Lehnstrasse            | 19.06.1990                 | - Kann mit der Überarbeitung QP Mettlen-Lehn aufgehoben werden   |
| Quartierplan Hirschberg-Zömmere     | 08.10.1996                 | - Gebiet ist grösstenteils überbaut<br>- Innenentwicklungspotential teilweise vorhanden  |
| Quartierplan Sandgrube-Ziel-Böhleli | 16.08.2016<br>(21.10.1997) | - Gebiet ist teilweise noch nicht überbaut<br>- Innenentwicklungspotential teilweise vorhanden<br>- Zonenänderungen 2025 (WG3a+WG3b) noch nicht berücksichtigt |

Appenzell, 10. Oktober 2025

**Feuerschaugemeinde Appenzell**