



Quartierplan «Schöttler II», Appenzell

Bezirk Schwende-Rüte, Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 25. März 2025

Projekt Nr. 2024. 284

Beilagen:

- Quartierplan / Situation 1: 500
- Quartierplan / Reglement

Planungsbericht

VERSION MITWIRKUNG



1	Ausgangslage und Ziele	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	3
1.3	Bestehendes Quartier	4
2	Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Übersicht	7
2.2	Nutzungsplan	7
2.3	Naturgefahren	8
3	Erläuterungen zum Quartierplan	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Innenentwicklung	10
3.2.1	Eignungskriterien	10
3.2.2	Entwicklungsmöglichkeiten	11
3.3	Erschliessung	11
3.3.1	Bestehende Erschliessung	11
3.3.2	Erweiterung der Erschliessung	12
3.3.3	Fuss- und Velowege	12
3.4	Bebauung	13
3.4.1	Baulinien	13
3.4.2	Baubereiche	13
3.4.3	Bauvorschriften	13
3.4.4	Architektur	14
3.4.5	Umgebung	14
3.5	Umwelt und Übriges	14
3.5.1	Gewässerschutz	14
3.6	Kehrichtabfuhr	14
3.6.1	Trafostation	15
3.6.2	Schneeablagerung	15
3.7	Schlussbestimmungen	15
3.7.1	Kosten	15
4	Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung	15
5	Verfahren	15
5.1	Information	15
5.2	Mitwirkung	15
5.3	Vorprüfung	16
5.4	Genehmigung	16

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Quartier «Schöttler» entstand in den Jahren 1990 - 2008 auf der Grundlage des bestehenden Quartierplans, welcher am 24. November 1987 von der Ständekommission erstmalig genehmigt wurde. Am 19. Januar 1993 fand eine Änderung des Quartierplanreglements statt, wodurch eine dichtere Bebauung ermöglicht wurde in Form von 3er-Reihenwohnhäusern auf zwei Parzellen, ohne mehr als 30% der Bodenfläche zu überbauen. Auffällig hierbei ist, dass die aktuelle Bebauung abweicht von der geplanten Bebauung im Quartierplan, durch den Erlass von sogenannten Ausnahmebestimmungen. Die dadurch kompaktere Nutzung der Grundstücke sorgt für eine bessere Nutzung der Bauzonen, ganz im Sinne der vom eidg. Raumplanungsgesetz vorgeschriebenen Innenentwicklung. Aufgrund Art. 88 der kantonalen Bauverordnung vom 22. Oktober 2012 sind die bestehenden Quartierpläne bis Ende 2027 zu überarbeiten und an die aktuellen Bauvorschriften anzupassen.

1.2 Ziele

Neben der Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen soll

- Eine Anpassung an die Ist-Situation vor Ort stattfinden;
- die notwendige Erweiterung der Erschliessung ermöglichen, unter Wahrung der Quartiersqualität;
- die Nutzungsdichte in Teilgebiet A, also die Anzahl Raumnutzer¹ pro Fläche, um mindestens 10% erhöht werden.

Die oben genannten Massnahmen sollen sich dabei gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Die raumplanerischen Vorgaben bezüglich der Förderung von Innenentwicklung sowie Freiraumqualität sind im Teilgebiet B als ausreichend einzustufen.

Die nachstehende Tabelle 1 zeigt den aktuellen Stand, bzw. die angestrebte Entwicklung (siehe auch Tabelle 2).

Tabelle 1: Entwicklung Teilgebiet A

Verdichtung	Aktuell Teilgebiet A	Angestrebt Teilgebiet A	Aktuell Teilgebiet B
Bauzonenflächenbeanspruchung (BFB/RN)	216 m ²	ca. 190 m ²	172 m ²
E+B /ha	46	ca. 50	58
Einwohner (E)	44	ca. 50	90
Beschäftigte (B)	Beschäftigte sind gleichzeitig auch Bewohner		
Anzahl Wohneinheiten	13	ca. 20	33

¹ Raumnutzer (RN) = Bewohner (E) + Beschäftigte (B)

Das Schöttlerquartier bildet im Rahmen des Dorfs Appenzell eine kompakte Wohnhaussiedlung, welches am südlichen Rande der Feuerschaugemeinde liegt. Insbesondere in Teilgebiet B sind Baubereiche des ursprünglichen Quartierplans verletzt worden, welche in Abbildung 1 rot dargestellt sind.

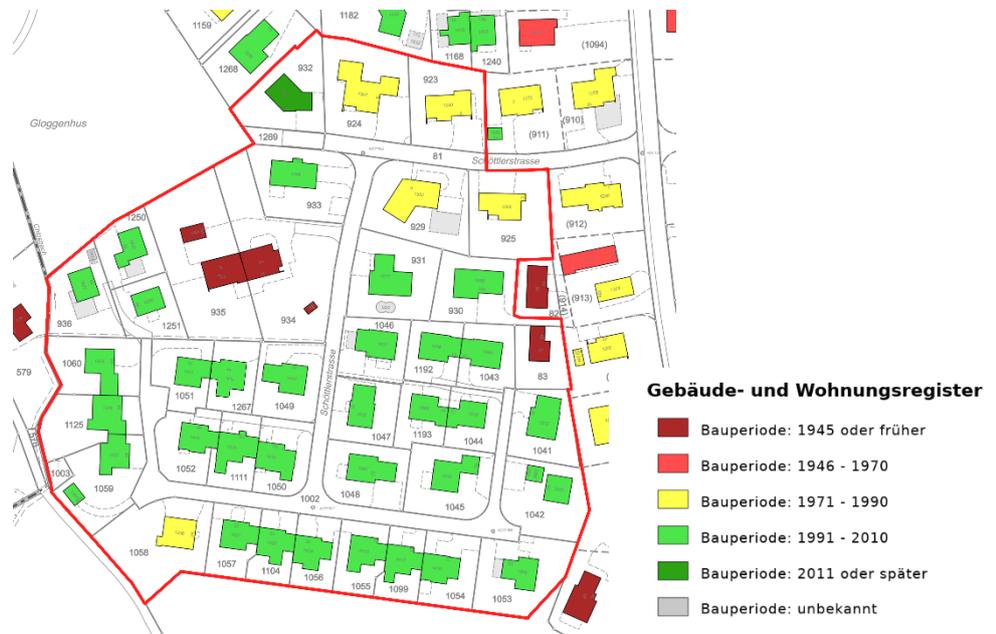
Abbildung 1: Verletzung der Baubereiche



Quelle: www.geoportal.ch /Eigene Darstellung.

Die Hauptnutzung des Quartiers ist die Wohnnutzung. Erschlossen wird das Gebiet lediglich durch die Schöttlerstrasse. Anwohnende Personen sind auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) angewiesen, da keine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) vorliegt. Das Quartier wurde grundsätzlich innerhalb von 20 Jahren errichtet. Anhand von Abbildung 2 wird deutlich, in welchen Etappen die Gebäude erbaut wurden. Vereinzelt fanden zu einem späteren Zeitraum Umbaumaassnahmen statt.

Abbildung 2:Ausschnitt Gebäudebauperiode



Quelle: www.geoportal.ch/Gebäudebauperiode.

Die folgende Abbildung 3 zeigt Beispiele der bestehenden Bebauung und Erschliessungssituation des Planungsgebiets.

Abbildung 3: vorhandene Baustrukturen „Schöttler“



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



Quelle: Eigene Fotos, 2024.

In der nachstehenden Tabelle 2 sind die wichtigsten Kennzahlen des Quartiers zusammengefasst.

Tabelle 2: Kennzahlen des Quartiers

Kennzahlen	Teilgebiet A	Teilgebiet B
Bauzonenfläche (ha, exkl. Strassen)	0.95	1.55
Anzahl Parzellen	12 (10 Wohnbauten/2 Strassen)	33 (31 Wohnbauten/1 unbebaut/1 Strasse)
Anzahl Gebäude bewohnt	10	31
Anzahl Wohnungen	13	33
Fläche Gebäude (ha)	0.15	0.35
Überbauungsziffer (ÜZ)	16 %	23 %
Einwohner (E)	44	90
Beschäftigte (B)	Beschäftigte sind gleichzeitig auch Bewohner	

Die nachstehende Tabelle 3 zeigt einige Kenngrössen, die der Feuerschaugemeinde (FSG), des Kantons (AI) und der Schweiz, (CH) verglichen mit dem Schöttlerquartier.

Tabelle 3: Kenngrössen im Vergleich

Baugebiete	Schöttler Teilgebiet A	Schöttler Teilgebiet B	Schöttler gesamt	FSG	AI	CH
Nutzungsdichte E+B/ha	46	58	54	53	47	69
Haushaltsgrösse	3.3	2.7	2.9	2.0	2.4	2.2
Bauzonenflächenbedarf BFB / E+B ist (W) ²	216 m ²	172 m ²	187 m ²	172 m ²	215 m ²	181 m ²

Quelle: Eigene GIS-Auswertung.

2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht

Tabelle 4: Planungsinstrumente

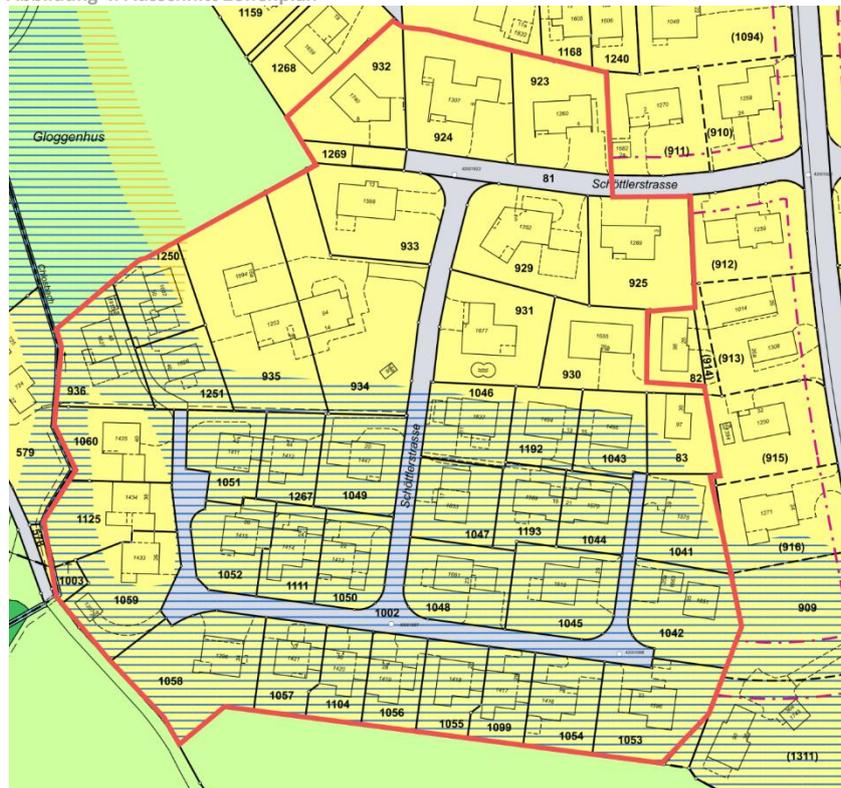
Planungsinstrument	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet an Siedlungsgrenze
Nutzungsplan und Bauordnung	Wohnzone W2 (siehe Kapitel 2.2)
Naturgefahren	mittlere Gefährdung durch Hochwasser
Wald	nicht tangiert
Gewässer	eingedoltes Gewässer: „Schöttlerbach“
Altlasten	keine bekannt

Quelle: Eigene GIS-Auswertung.

2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Wohnzone W2 und grenzt unmittelbar an eine Landwirtschaftszone (vgl. Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan). Insgesamt weist das Quartier eine Fläche von 27'270 m² auf, wovon 24'970 m² Wohnzone W2 sind (91.6 %) und 2'300 m² Verkehrsfläche (8.4 %).

Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan

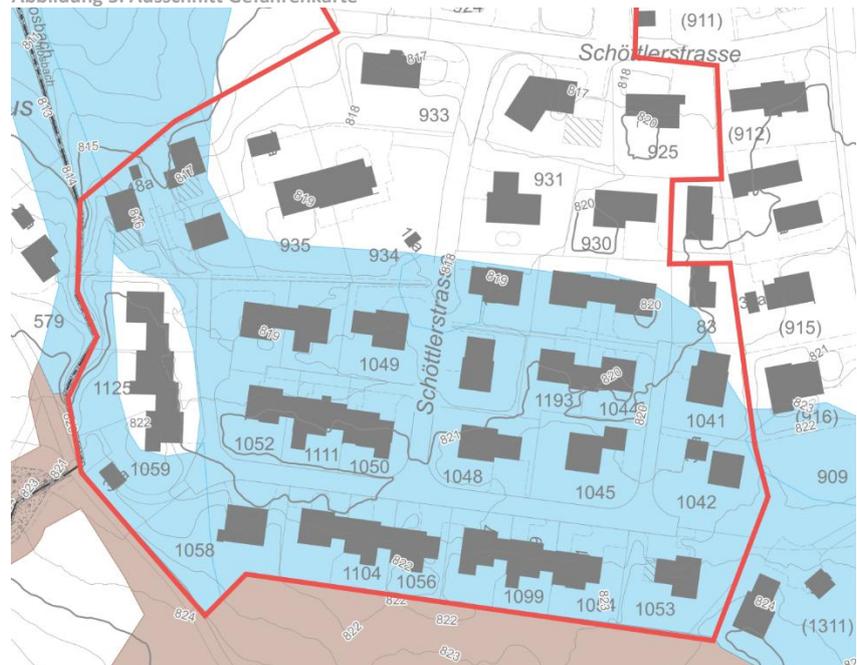


Quelle : www.geoportal.ch/Zonenplan.

2.3 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Appenzell I. Rh. besteht im südlichen Bereich des Quartierplanperimeters eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Ebenso wird anhand von Abbildung 6 deutlich, dass stellenweise eine Gefährdung durch den erhöhten Oberflächenabfluss entlang der Schöttlerstrasse vorliegt. Folglich sind laut Quartierplanreglement im Rahmen von Baugesuchen Schutzmassnahmen aufzuzeigen.

Abbildung 5: Ausschnitt Gefahrenkarte



Quelle : www.geoportal.ch/Gefahrenkarte.

3.2 Innenentwicklung

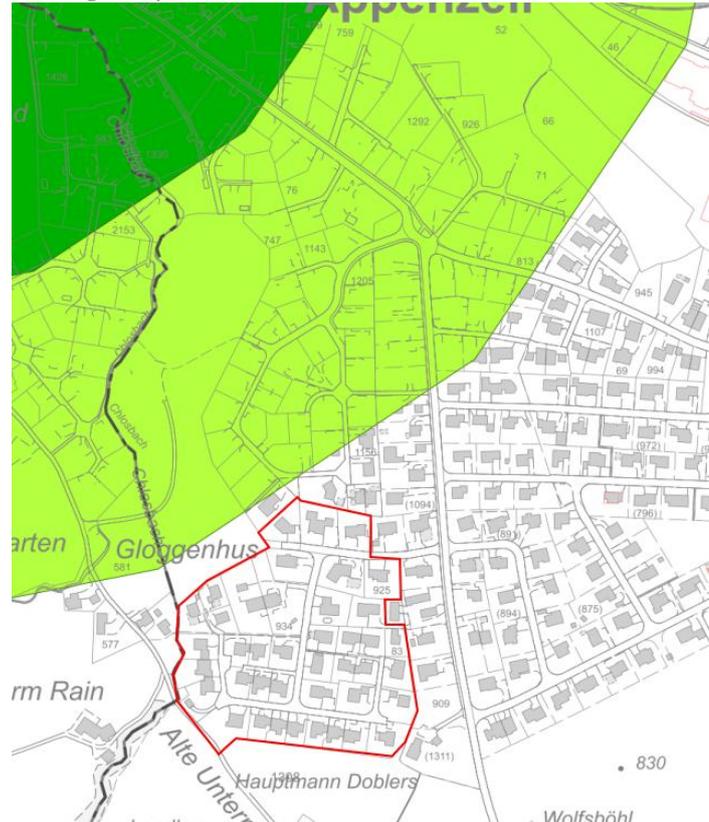
3.2.1 Eignungskriterien

Bezüglich der Eignung des Teilbereiches A des Quartiers für die innere Verdichtung sind folgende Kriterien zu beurteilen:

Lage

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) weist anhand der Güteklassen des ÖVs keine genügende Qualität auf (vgl. Abbildung 7). Dieses Defizit würde bei der Einführung eines Ortsbussystems entfallen.

Abbildung 8: Graphik ÖV-Güteklassen Bund



Quelle: BFS, eigene Ergänzung.

Schule

Die Schule (Sekundarschule) liegt in einer Gehdistanz von max. 800 m angrenzend an das Quartier.

Versorgung

Im Quartier selbst gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten, lediglich kleinere anderweitige private Betriebe. Die nächstgelegenen Lebensmittelgeschäfte befinden sich in ca. 1 km Radius um das Plangebiet.

Dichte

Sowohl die bauliche Dichte, als auch die Nutzungsdichte im Teilgebiet A sind unterdurchschnittlich und eignen sich daher für eine Nachverdichtung (vgl. Kapitel 1 Tabelle 1).

Bausubstanz

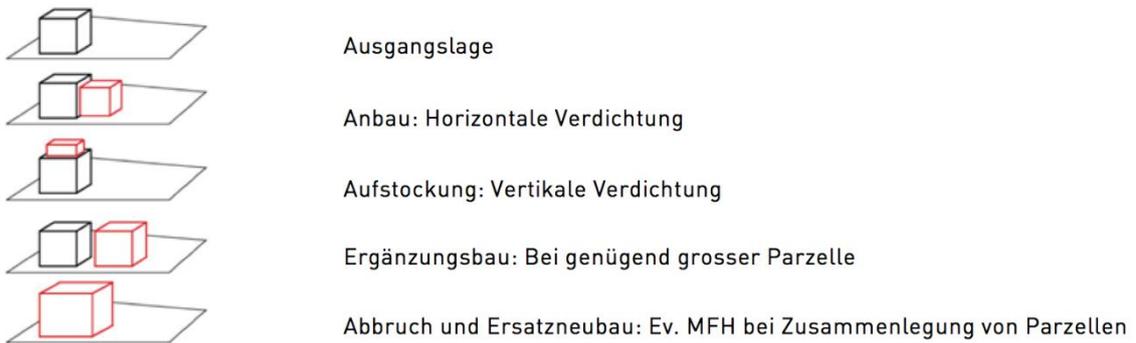
Einige Häuser des Teilgebiets A weisen ein höheres Baualter auf, weshalb sich diese besonders eignen für eine bauliche Entwicklung.

Allgemein lässt sich festhalten, dass das Teilgebiet A des Quartiers Schöttler II die Eignungskriterien für eine innere Verdichtung mehrheitlich erfüllt.

3.2.2 Entwicklungsmöglichkeiten

In bereits bebauten Quartieren bestehen verschiedene Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung, diese werden anhand der nachstehenden Abbildung 9 dargestellt.

Abbildung 9: Entwicklungsmöglichkeiten



Ausgangslage

Anbau: Horizontale Verdichtung

Aufstockung: Vertikale Verdichtung

Ergänzungsbau: Bei genügend grosser Parzelle

Abbruch und Ersatzneubau: Ev. MFH bei Zusammenlegung von Parzellen

Quelle: RZU 2008, eigene Ergänzung

Durch die bauliche Verdichtung soll somit die Nutzungsdichte der einzelnen Parzellen in Teilgebiet A erhöht werden. Dies geschieht mithilfe von sogenannten Anreizen mittels baulicher Bonusvorschriften bei der Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten.

3.3 Erschliessung

3.3.1 Bestehende Erschliessung

Aktuell ist das Quartierplanungsgebiet lediglich durch die Bezirksstrasse Schöttlerstrasse und vereinzelte Privatstrassen erschlossen. Die Schöttlerstrasse zweigt von der Sonnenhalbstrasse ab, welche ebenfalls Bestandteil des öffentlichen Bezirksstrassennetzes ist. Die öffentliche Erschliessungsstrasse weist eine Breite von 5 m, bzw. teilweise circa 3.5 m auf. Die privaten Erschliessungsstrassen hingegen weisen eine Breite von circa 3 m auf.

Abbildung 9: Erschliessung Schöttler II



e

Quelle: Eigene Fotos, 2024.

3.3.2 Erweiterung der Erschliessung

Im Quartierplan ist ein Bereich für eine spätere Erweiterung der Erschliessung ins Quartier «Forren» festgelegt. Dadurch könnte der Durchfahrtsverkehr innerhalb der «Schöttlerstrasse» verringert werden.

Ebenso wird ein Bereich für eine allfällige spätere Verbindung in das Gebiet «Oberer Hundgalgen» ausgeschieden.

3.3.3 Fuss- und Velowege

Die bestehenden öffentlichen Fusswege im Quartier bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich die im ursprünglichen Quartierplan vorgesehene Fusswegverbindung im Bereich der Parzellen Nr. 931 und 1046 entfällt. Diese wurde nie realisiert.

Auf den Parzellen Nr. 1058 und 1059 wird neu eine Fuss- und Veloweg-Verbindung in die «Alte Unterrainstrasse» festgelegt.

Abbildung 10: Foto Wege



Quelle: Eigene Fotos, 2024.

Unabhängig des Quartierplans wird der Bezirksrat Schwende-Rüte im Rahmen der künftigen Optimierung des Wanderwegnetzes prüfen, wie die Wegverbindungen im Bereich Alte Unterrainstrasse, Hundgalgen, Unterer Schöttler und dem Quartierplangebiet Schöttler künftig festgelegt werden können.

3.4 Bebauung

3.4.1 Baulinien

Die Strassenbaulinien gelten für alle Bauten. Für Ausnahmen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

3.4.2 Baubereiche

Die ausgeschiedenen Baubereiche gelten für Hauptbauten. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung mittels Reihenhäusern und berücksichtigen eine gewisse Reserve für allfällige bauliche Erweiterungen wie Fassadensanierungen etc.. Vor Garageneinfahrten muss ein Strassenabstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

3.4.3 Bauvorschriften

Wie bereits in Kapitel 3.2 erläutert, kann bei der Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten in Teilgebiet A von einer Bonus-Vorschrift profitiert werden. Diese kommt in folgenden Fällen zur Anwendung:

- Parzellen unter 500 m²
- Parzellen 500-750 m² mit min. 2 Wohneinheiten
- Parzellen 750-1000 m² mit min. 3 Wohneinheiten
- Parzellen über 1000 m² mit min. 4 Wohneinheiten

Bestehende Bauten, in denen bereits mehrere Wohneinheiten realisiert wurden, können ebenfalls von der Bonus-Vorschrift profitieren.

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Übersicht über die unterschiedlichen Bauvorschriften. Die sog. Normalvorschrift entspricht den bisherigen Bauvorschriften.

Tabelle 5: Bonusvorschrift

Bestimmung	Teilgebiet A		Teilgebiet B
	Normalvorschrift	Bonusvorschrift gemäss Art. 3	Normalvorschrift
Anzahl Vollgeschosse	max. 3	max. 3	max. 3
Fassadenhöhe Hauptbauten	7 m	7 m	7 m
Gesamthöhe Hauptbauten	10.5 m	10.5 m	10.5 m
Ausnutzungsziffer	0.5	frei	frei
Überbauungsziffer ^{1) / 2)}	-	max. 30%	max. 30%
Anrechenbare Geschossfläche pro Parzelle (aGSF) ³⁾	-	-	max. 300 m ²
Mehrlängenzuschlag	Ja	Nein	Nein

Quelle: Reglement Schöttler II.

¹⁾ Überbauungsziffer an Stelle der Ausnutzungsziffer.

²⁾ Gilt für Bauten, für welche im Quartierplan kein Baubereich für Hauptbauten ausgeschieden wird.

³⁾ Die aGSF berechnet sich gemäss Art. 67a BauV

3.4.4 Architektur

Da im bisherigen Quartierplan keine speziellen Gestaltungsvorschriften enthalten waren, werden zu den folgenden Themen genauere Bedingungen eingeführt:

- Begrünung von Flachdächern
- Farbgebung
- Fassadenmaterial

3.4.5 Umgebung

Zur Umgebungsgestaltung werden im revidierten Quartierplan einige Bestimmungen aufgenommen:

- möglichst wenig Terrainveränderungen
- weitgehende Begrünung der Umgebung
- Verwendung einheimischer Pflanzen
- keine reinen Schottergärten
- Frist zur Anpassung von Bepflanzungen und Einfriedungen, welche die Verkehrssicherheit / Sichtweiten beeinträchtigen, auf Kosten der Grundeigentümer

3.5 Umwelt und Übriges

3.5.1 Gewässerschutz

In unmittelbarer Nähe zum Quartierplanperimeter verläuft im Osten der eingedolte Schöttlerbach und im Westen der Chlosbach. Aufgrund dessen liegt im Planungsgebiet zum Grossteil eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor.

Hierbei sei anzumerken, dass ein Gewässerbauprojekt in Vorbereitung ist, welches die Umleitung des Schöttlerbach vorsieht. Der Schöttlerbach soll dabei über die Parzelle Nr. 85.S nach Westen in den Chlosbach eingeleitet werden. Der bereits eingedolte Teil zwischen Forren und Schöttler wird hierdurch zu einer reinen Meteorwasserleitung.

Der Gewässerraum muss durch die Behörde neu festgelegt werden. Die Übergangsbestimmungen geben laut Gewässerschutzverordnung einen Gewässerraum von 17-18m Breite vor. Grundsätzlich dürfen innerhalb dieses Gewässerraums nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden (vgl. Art. 41c Abs. 1 GSchV). Gewässerräume gehen den Nutzungsplanungen vor.

Der Schöttlerbach darf mit Ausnahme von Verkehrsübergängen nicht überbaut werden (vgl. Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20.)

3.6 Kehrichtabfuhr

Noch weitere notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen sind koordiniert zu planen und nach den diesbezüglichen Vorschriften auszuführen.

Die Kehrichtabfuhr wird in Zukunft an der im Quartierplan ausgewiesenen Stelle erfolgen. Diese liegt ausserhalb des Planungsgebietes und ist deshalb lediglich als Hinweis dargestellt.

3.6.1 Trafostation

Im Quartierplan ist eine bestehende Trafostationen bezeichnet. Durch die vermehrte Erstellung von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, E-Ladestationen etc. steigt der Strombedarf und bedingt eine Verstärkung der Stromversorgung, weshalb dieses erhalten bleibt.

3.6.2 Schneeablagerung

Gemäss Art. 40 des kantonalen Strassengesetzes können an öffentlichen Strassen angrenzende Grundstücke für die Schneeablagerung beansprucht werden. Im Quartierplan ist zudem auf Parzelle Nr. 1059 eine Stelle für ein mögliches temporäres Schneedepot bezeichnet.

3.7 Schlussbestimmungen

3.7.1 Kosten

Die Kosten der Quartierplan-Revision werden zu 50% von der Feuerschaugemeinde Appenzell übernommen werden. 50% der Planungskosten, werden auf die rund 40 Grundeigentümer überwält, wobei sich die 13 Gebäudeeigentümer im Teilgebiet A, aufgrund einer grösseren Interessenbewertung, stärker beteiligen müssen als die 28 Gebäudeeigentümer im Teilgebiet B.

4 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt u.a. Massnahmen zur besseren Nutzung der Flächen in Bauzonen und Möglichkeiten zur inneren Verdichtung der Siedlungsfläche.

Mit der geplanten Quartierplanrevision werden für das **Teilgebiet A** Anreize geschaffen, welche zu einer Verdichtung von ca. 10 % führen sollen. Damit kann der Bauzonenflächenverbrauch im Teilgebiet A von aktuell ca. 216 m² auf ca. 190 m² pro Raumnutzer gesenkt werden (siehe Kap. 1.2, Tabelle 1). Bei einer mittleren Belegungsdichte von 2.4 Personen pro Haushalt bedingt dies total ca. 20 Wohneinheiten, welche für insgesamt rund 50 Raumnutzer Platz bieten.

Der im kantonalen Richtplan für Wohnzonen im Zentrum definierte Wert von 185 m² kann damit nahezu eingehalten werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll jedoch nicht zulasten der bisherigen Siedlungs- und Wohnqualität gehen. Die angestrebte Nutzungsdichte nimmt Rücksicht auf die bestehende Siedlungsstruktur. Die moderaten Verdichtungsboni sollten zu wenig Beeinträchtigung der Wohnqualität und der nachbarlichen Interessen führen.

Mit der vorliegenden Quartierplanänderung kann somit eine sinnvolle Entwicklung des bestehenden Quartiers im Teilgebiet A erreicht werden.

5 Verfahren

5.1 Information

Die Quartierplanrevision erfolgt, gestützt auf Art. 88 BauV, auf Initiative der Feuerschaugemeinde Appenzell. Am 22. Oktober 2024 wurde der Quartierplanentwurf mit Vertretern des Bezirksrats Schwende-Rüte besprochen.

5.2 Mitwirkung

Vom XX.XX bis XX.XX.20XX wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es wurden folgende Einwendungen eingereicht:

- X
- X
- X

5.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung durch die Standeskommission erfolgte am XX.XX.20XX. Zu folgenden Themen wurden weitere Abklärungen getroffen, bzw. Anpassungen genommen:

- X
- X
- X

5.4 Genehmigung

Nachdem gegen die Quartierplanung «Schöttler II», Appenzell, Bezirk Schwende-Rüte keine Einsprachen eingegangen sind und auch kein Referendum erhoben wurde, hat die Feuerschaukommission den Quartierplan «Schöttler II» der Standeskommission zur Genehmigung zugestellt.

Appenzell, 25.03.2025

Hersche Ingenieure AG

Appenzell · Gais · Oberegg · St. Gallen
www.herscheing.ch

Projektleitung

Hans Breu

Dipl. Kulturingenieur ETH
DAS in Raumplanung ETH

Fachbearbeitung

Rebecca Kessler

B.Sc. Raumplanung RPTU

Hersche Ingenieure AG
9050 Appenzell
Rinkenbach 12
Telefon 071 788 06 29
appenzell@herscheing.ch

9056 Gais
Rhänstrasse 1
Telefon 071 791 00 90
gais@herscheing.ch

9413 Oberegg
Dorfstrasse 20
Telefon 071 898 80 52
oberegg@herscheing.ch

9000 St. Gallen
Wassergasse 18
Telefon 071 226 65 70
st.gallen@herscheing.ch

www.herscheing.ch