



Quartierplan «Hirschberg-Zömmersers II»

Bezirk Schwende-Rüte, Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 21. April 2026

Projekt Nr. 2025. 333

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	8
2.3	Naturgefahren	8
3	Erläuterungen zum Quartierplan	10
3.1	Allgemeines	10
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	Öffentliche Erschliessung	12
3.3.3	Fussweg	12
3.4	Bebauung	13
3.4.1	Baulinien	13
3.4.2	Bauvorschriften	13
3.4.3	Architektonische Gestaltung	14
3.4.4	Umgebung	14
3.5	Ver- und Entsorgung	14
3.5.1	Kehrichtabfuhr	14
3.5.2	Schneeablagerung	14
3.6	Schlussbestimmungen	15
3.6.1	Kosten	15
4	Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung	15
5	Verfahren	15
5.1	Information	15
5.2	Mitwirkung	15
5.3	Vorprüfung	15
5.4	Genehmigung	16

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Plangebiet «Hirschberg-Zömmers II», Feuerschaugemeinde, Appenzell entstand grösstenteils in den Jahren 1971 bis 2010 und basiert auf dem ehemaligen «Bau- und Strassenlinienplan Hirschberg-Zömmers», rechtskräftig seit dem 08.03.1983 und dem «Quartierplan Hirschberg-Zömmers», rechtskräftig seit dem 08.10.1996, welche im Zuge der vorliegenden Quartierplanrevision vereinigt werden sollen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgrösse von ca. 26 124 m². Hiervon sind 23 795 m² der Wohnnutzung (91 %) zugeschrieben und 2 329 m² der Verkehrsfläche (9 %).

Aufgrund von Art. 88 der kantonalen Bauverordnung vom 22. Oktober 2012 sind die bestehenden Quartierpläne bis Ende 2027 zu überarbeiten und an die aktuellen Bauvorschriften anzupassen. Zudem sind gemäss Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung Siedlungen nach innen zu entwickeln. Dies trägt dazu bei, dass Bauzonen besser genutzt werden und der Zersiedlung entgegengewirkt wird. Im Zuge des Verfahrens wird somit ebenfalls das Potenzial der Innenentwicklung vertieft betrachtet.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Plangebiet (vgl. Abbildung 1: Orthofoto mit Perimeter).

Abbildung 1: Orthofoto mit Perimeter



Quelle: www.geoportal.ch/Orthofoto mit AV.

1.2 Ziele

Neben den Anpassungen an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen soll:

- eine Anpassung an die Ist-Situation vor Ort stattfinden;
- eine Vereinigung der bestehenden Quartierpläne erfolgen;
- der Gebietscharakter durch das Reglement gewahrt werden;
- die Nutzungsdichte im Quartier, also die Anzahl der Raumnutzenden¹ pro Fläche, um ca. 15 % erhöht werden.

¹ Raumnutzende (RN) = Bewohnende (E) + Beschäftigte (B)

Tabelle 1: Entwicklungsziel

Verdichtung	Aktuell	Annahme bei vollständiger Überbauung (ohne Verdichtung)	Angestrebtes Entwicklungsziel
Bauzonenflächenbeanspruchung (BFB/RN)	236 m ²	ca. 255 m ²	ca. 215 m ²
E+B /ha	42	ca. 40	ca. 46
Bewohnende (E)	81	ca. 95	ca. 111
Anzahl Wohneinheiten	41	ca. 48	ca. 55

Hinweis: Die in der Tabelle in der Spalte «Aktuell» dargestellten Werte beziehen sich ausschliesslich auf die überbauten Parzellen.

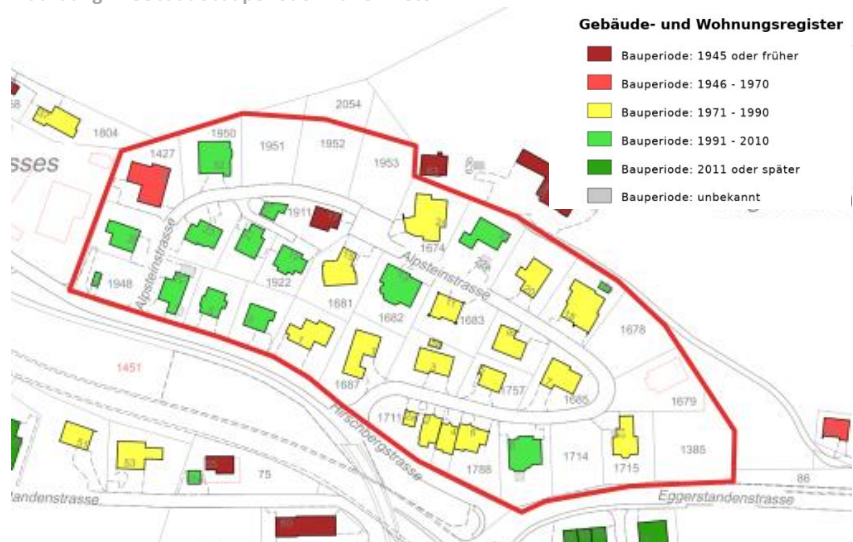
Die Werte der Annahme bei einer vollständigen Bebauung ergeben sich aus Tabelle 2 und Tabelle 3 in Kapitel 1.3.

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

1.3 Bestehendes Quartier

Das Quartier «Hirschberg-Zömmers» bildet im Rahmen des Dorfes Appenzell eine kompakte Wohnhaussiedlung, welche am östlichen Rand der Feuerchaugemeinde liegt. Die Hauptnutzung des Quartiers ist die Wohnnutzung. Erschlossen wird das Gebiet durch die Alpsteinstrasse. Anwohnende Personen haben eine mittelmässige Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV). Das Plangebiet wurde grundsätzlich innerhalb von 40 Jahren errichtet und ist grösstenteils überbaut. Vereinzelt Gebäude wurden bereits früher errichtet (vgl. Abbildung 2: Gebäudebauperiode mit Perimeter).

Abbildung 2: Gebäudebauperiode mit Perimeter



Quelle : www.geoportal.ch/Gebäudebauperiode.

Die folgende Abbildung zeigt Beispiele der bestehenden Bebauung und Erschliessungssituation des Plangebiets (vgl. Abbildung 3: Fotos der Ortsbegehung).

Abbildung 3: Fotos der Ortsbegehung





Quelle: Eigene Darstellung, vom 19.12.2025.

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

Tabelle 2: Kennzahlen des Quartiers

Kennzahlen	Quartierplangebiet
Bauzonenfläche (ha, exkl. Strassen)	2.4
Anzahl Parzellen	39 (29 bebaut/7 unbebaut/3 Strassen)
Anzahl Gebäude bewohnt	29
Anzahl Wohnungen	41
Fläche Gebäude (ha)	0.4
Überbauungsziffer (ÜZ)	17 %
Bewohnende (E)	81
Beschäftigte (B)	keine vorhanden

Quelle: Eigene GIS-Auswertung.

Die nachstehende Tabelle 3 zeigt einige Kenngrößen, die der Feuerschaugemeinde (FSG), des Kantons (AI) und der Schweiz (CH), verglichen mit dem Quartier «Hirschberg-Zömmers».

Tabelle 3: Kenngrössen im Vergleich

Baugebiete	Quartier Hirschberg- Zömmers	FSG	AI	CH
Nutzungsichte E+B/ha	42	53	46	71
Haushaltsgrösse	2.0	2.0	2.3	2.2
Bauzonenflächenbe- anspruchung BFB	² 236 m ²	187 m ²	215 m ²	140 m ²

Quelle: BFS, Kant. Richtplan, eigene GIS-Auswertung.

2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht

Tabelle 4: Planungsinstrumente

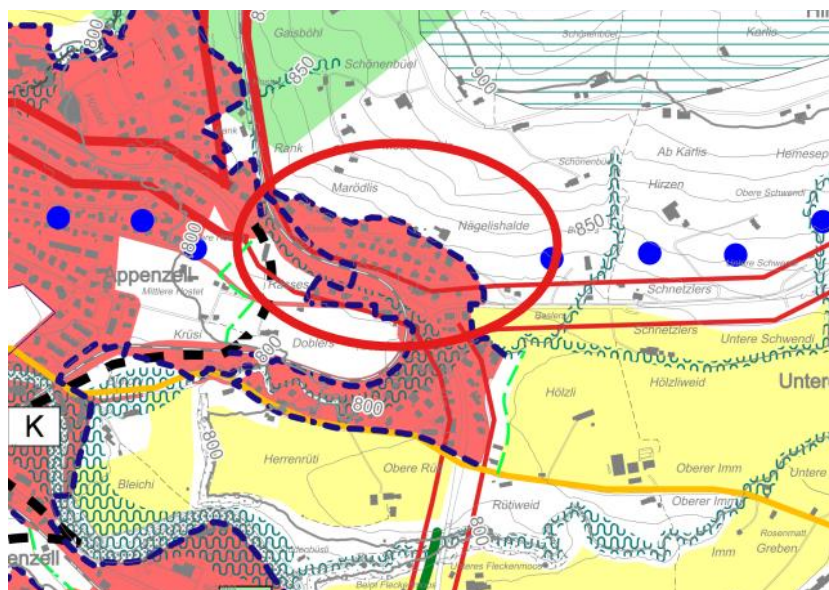
Planungsinstrument	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet an Siedlungs- grenze
Nutzungsplan und Bauordnung	Wohnzone W2 (siehe Kapitel 2.2)
Naturgefahren	keine vorhanden
Wald	nicht tangiert
Gewässer	keine vorhanden
Altlasten	keine bekannt

Quelle: Eigene GIS-Auswertung.

Gemäss des kantonalen Richtplans befindet sich das Plangebiet im Siedlungsgebiet (rot) und grenzt an den Siedlungsrand (blau gestrichelt) und grenzt mit der Hirschbergstrasse an eine Durchgangsstrasse (rote Linie) (vgl. Abbildung 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan).

² Die Bauzonenflächenbeanspruchung bezieht sich ausschliesslich auf die bereits bebauten Parzellen. Fliessen alle im Plangebiet befindenden Liegenschaften mit ein, beträgt der Bauzonenflächenbeanspruchung knapp 300 m². Hinweis: Mit der Annahme, dass alle unbebauten Parzellen eine Wohneinheit und durchschnittlich 2.0 Bewohnende pro Wohneinheit aufweisen, würde eine Bauzonenflächenbeanspruchung von ca. 255 m² entstehen.

Abbildung 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan

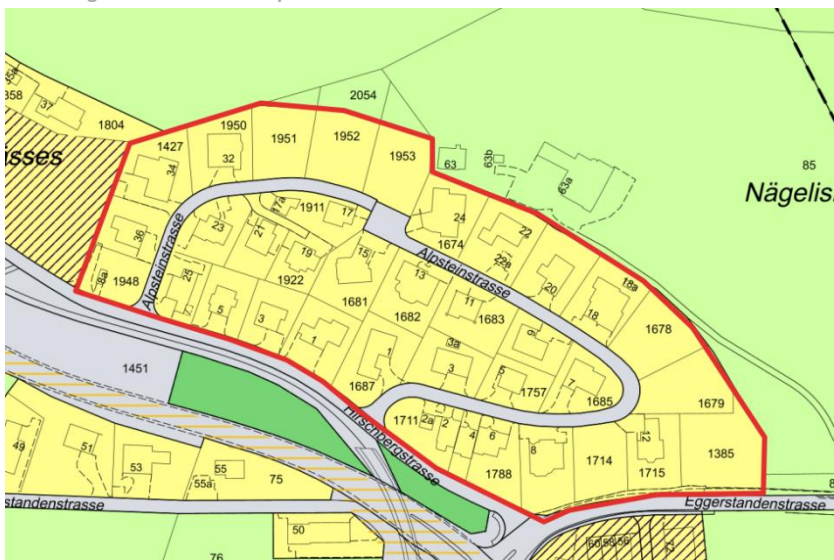


Quelle : www.geoportal.ch/Richtplan.

2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet «Hirschberg-Zömmers II» liegt vollständig in der Wohnzone W2 (gelb) und grenzt unmittelbar an eine Landwirtschaftszone L (hellgrün) an (vgl. Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan mit Perimeter). Das Quartier hat eine insgesamt Grösse von 26 124 m². Hiervon betragen 23 795 m² Wohnzone W2 (91 %) und 2 329 m² Verkehrsfläche VFbs (9 %).

Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan mit Perimeter

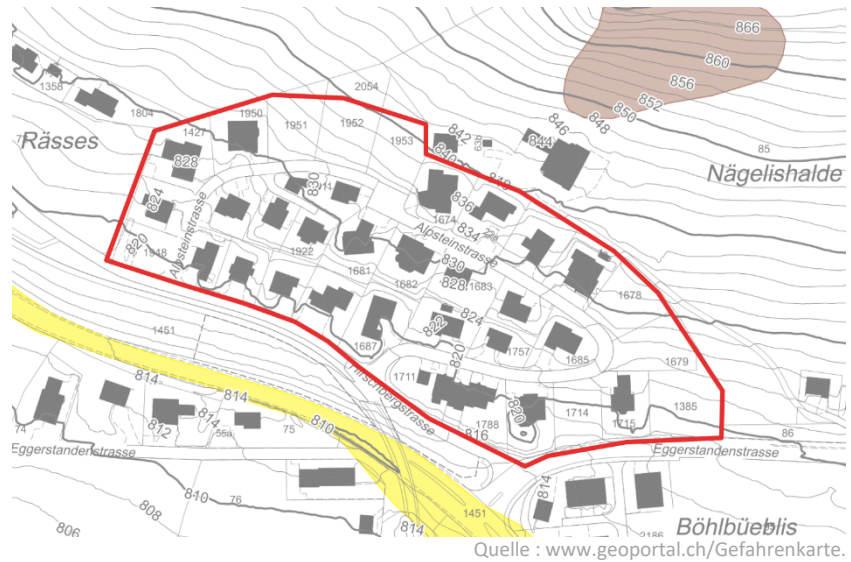


Quelle : www.geoportal.ch/Zonenplan.

2.3 Naturgefahren

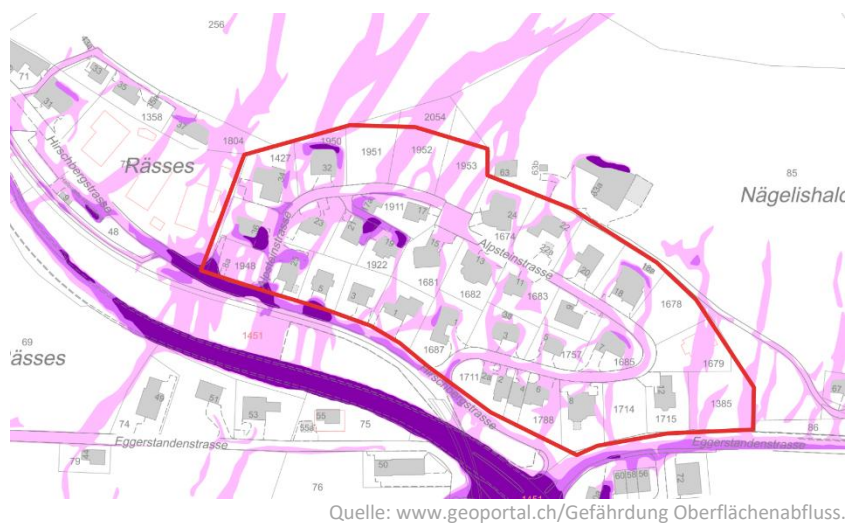
Anhand der Gefahrenkarte des Kantons Appenzell I. Rh. wird deutlich, dass das Plangebiet keiner Gefährdung ausgesetzt ist und auch keine unmittelbare Gefährdung an das Plangebiet angrenzt (vgl. Abbildung 6: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Perimeter).

Abbildung 6: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Perimeter



Die Gefährdungskarte zum «Oberflächenabfluss» zeigt das Risiko des abfließenden Regenwassers auf. Entlang der Alpsteinstrasse sowie zwischen den einzelnen Freiräumen besteht die Gefahr eines Oberflächenabflusses, Fliesstiefe $h \leq 0.1$ m (vgl. Abbildung 7: Ausschnitt Oberflächenabfluss mit Perimeter). Aufgrund der geringen Einfärbung entlang der Alpsteinstrasse ist jedoch von keinem erhöhten Risiko auszugehen.

Abbildung 7: Ausschnitt Oberflächenabfluss mit Perimeter



3 Erläuterungen zum Quartierplan

3.1 Allgemeines

Der Perimeter des Plangebiets umfasst die im Quartierplan ausgeschiedene Fläche, Bezirk Schwende-Rüte (vgl. Abbildung 8: Quartierplanperimeter).

Abbildung 8: Quartierplanperimeter



Quelle: Quartierplan « Hirschberg-Zömmers II », Bezirk Schwende-Rüte, Hersche Ingenieure AG.

3.2 Innenentwicklung

3.2.1 Eignungskriterien

Bezogen auf die Eignung des Quartiers für die innere Verdichtung sind folgende Kriterien zu beurteilen:

Lage

Das Quartier grenzt durch die Hirschbergstrasse unmittelbar an die Verbindungsstrasse Eggerstandenstrasse. Zudem ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) als mittelmässig bis gering zu beurteilen (vgl. Kapitel 3.3.2).

Schule

Verschiedene Schulen befinden sich in einer Gehdistanz von max. 2.5 km Entfernung zu dem Quartier.

Versorgung

Das Quartier selbst ist ein reines Wohngebiet ohne Einkaufsmöglichkeiten. Die nächstgelegenen Lebensmittelgeschäfte befinden sich in ca. 2 km Radius um das Plangebiet.

Dichte

Aufgrund mehrerer unbebauter Parzellen innerhalb des Gebiets ist die bauliche sowie Nutzungsdichte unterdurchschnittlich und eignet sich daher für die

Nachverdichtung. Hierbei sollte von Beginn an darauf geachtet werden, dass eine effiziente Nutzung der Parzelle vorliegt.

Bausubstanz

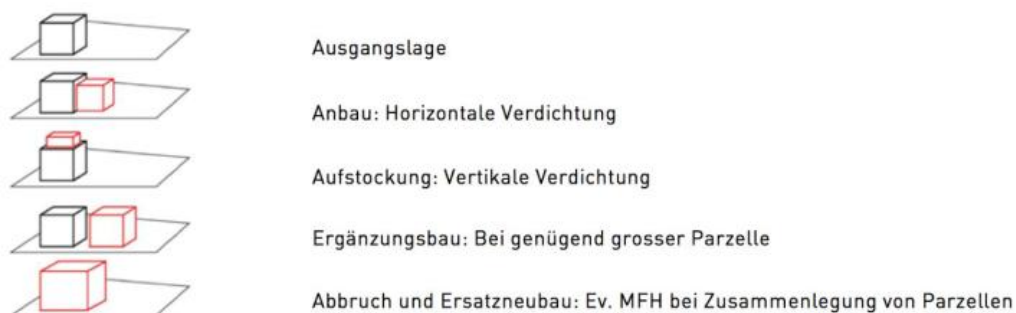
Einige Gebäude weisen ein älteres Baualter auf, weshalb sich diese besonders für eine bauliche Entwicklung eignen.

Allgemein lässt sich festhalten, dass das Quartier «Hirschberg-Zömmers» mehrheitlich die Eignungskriterien für eine innere Verdichtung erfüllt.

3.2.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Neben der Nutzung von unbebauten Grundstücken, bestehen verschiedene Möglichkeiten für die baulichen Entwicklung innerhalb des Quartiers. Die nachstehende Abbildung 9 zeigt verschiedene Möglichkeiten auf.

Abbildung 9: Entwicklungsmöglichkeiten



Quelle: RZU 2008, eigene Ergänzung.

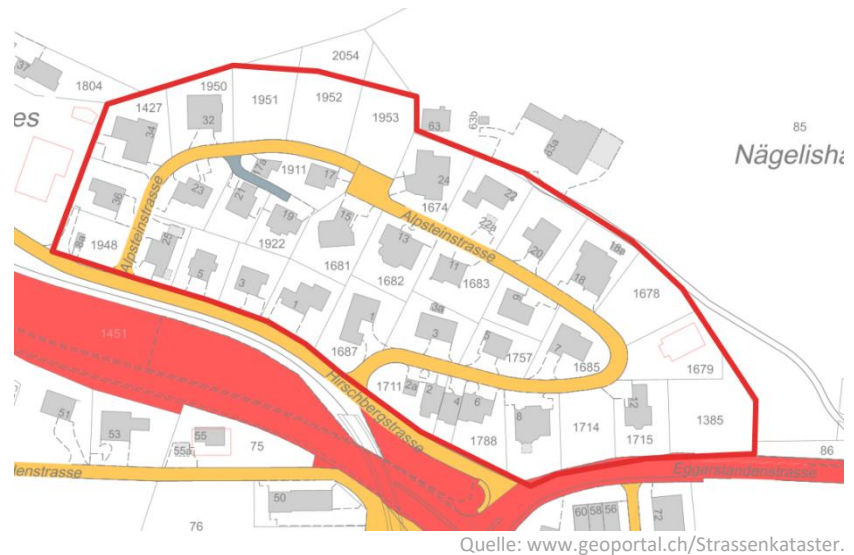
Durch die bauliche Verdichtung soll die Nutzungsdichte innerhalb des Quartiers erhöht werden. Dies soll mithilfe sogenannter Bonusvorschriften bei der Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten erreicht werden.

3.3 Erschliessung

3.3.1 Bestehende Erschliessung

Aktuell wird das Quartier durch die Bezirksstrasse Alpensteinstrasse und einer privaten Stichstrasse erschlossen (vgl. Abbildung 10: Ausschnitt Strassenkaster mit Perimeter). Die Alpsteinstrasse zweigt in Form einer Ringerschliessung der Hirschbergstrasse ab, welche ebenfalls Teil des öffentlichen Bezirksstrassennetzes ist. Die öffentliche Erschliessungstrasse weist eine Breite von rund 5 m auf, wogegen die Stichstrasse eine Breite von rund 3.5 m aufweist. Die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sowie die Unterhaltungspflicht sind privatrechtlich zu regeln.

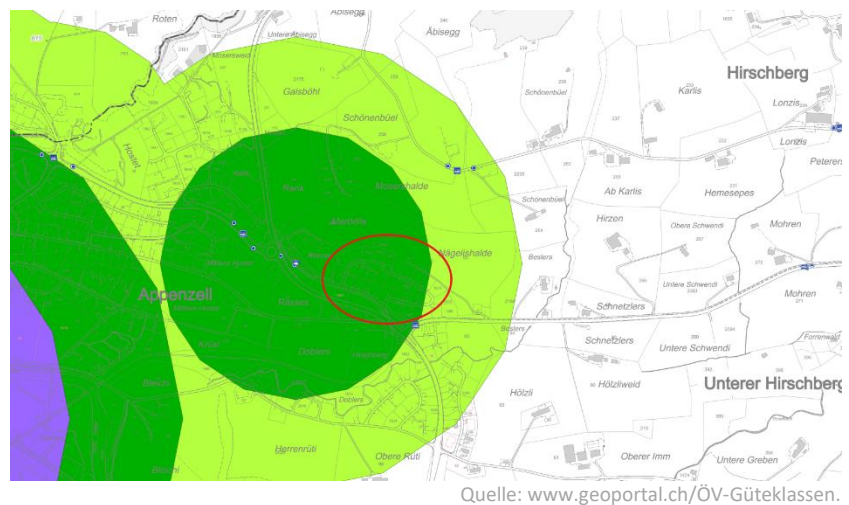
Abbildung 10: Ausschnitt Strassenkaster mit Perimeter



3.3.2 Öffentliche Erschliessung

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) ist, wie anhand der nachstehenden Abbildung zu erkennen ist, als mittelmässig (dunkelgrün) bis gering (hellgrün) zu beurteilen (vgl. Abbildung 11: ÖV-Güteklassen). In 200 m Gehdistanz befindet sich der Bahnhof «Hirschberg», angefahren von der Appenzeller Bahnen Linie S20, S22 in Richtung Appenzell und S21 in Richtung Trogen und Appenzell. Eine Bushaltestelle «Appenzell, Alpsteinstrasse» befindet sich in ca. 300 m Gehdistanz, welche von der Postautolinie 191 angefahren wird.

Abbildung 11: ÖV-Güteklassen



3.3.3 Fussweg

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine offiziellen Fusswege. Die im ursprünglichen Quartierplan vorgesehene Fusswegverbindung im Bereich der Parzellen Nrn. 1953.R und 1674.R entfällt. Diese wurde nie realisiert (vgl. Abbildung 12: Foto der Ist-Situation).

Abbildung 12: Foto der Ist-Situation



Quelle: Eigene Darstellung, vom 19.12.2025.

3.4 Bebauung

3.4.1 Baulinien

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

3.4.2 Bauvorschriften

Durch die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten können die Bewohnenden von einer Bonusvorschrift profitieren. Im Wesentlichen soll dabei eine um circa 20 % höhere Ausnützung gelten. Dies kommt in folgenden Fällen zur Anwendung:

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

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die unterschiedlichen Bauvorschriften. Die sogenannte Normalvorschrift entspricht den bisherigen Bauvorschriften.

Bestimmung	Normalvorschrift	Bonusvorschrift
Anzahl Vollgeschosse	2	3
Fassadenhöhe ¹⁾	7.0 m	7.0 m
Hauptbauten		
Gesamthöhe	10.5 m	10.5 m
Ausnützungsziffer	0.5	0.6
Mehrlängenzuschlag	Ja	Ja

Erläuterung:

- ¹⁾ Der Höhenzuschlag gemäss Art. 54 BauV kann für die Fassadenhöhe nicht angewendet werden.

3.4.3 Architektonische Gestaltung

Die im bisherigen Quartierplan getroffenen Gestaltungsvorschriften werden vereinzelt übernommen. Zu den folgenden Themen werden genauere Bedingungen getroffen:

- Fassadenmaterial
- Farbgebung
- Dachgestaltung

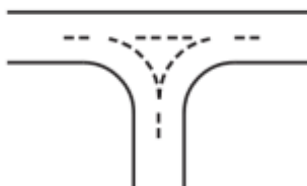
3.4.4 Umgebung

Zur Umgebungsgestaltung werden im revidierten Quartierplan einige Bestimmungen aufgenommen:

- Möglichst wenig Terrainveränderungen
- Weitgehende Begrünung der Umgebung
- Einhaltung der Sichtweiten/Verkehrssicherheit durch Bepflanzungen sowie Einfriedungen.

Aufgrund der schlechten Wahrnehmbarkeit des Rechtsvortritts, wegen des falschen Eindrucks der Kontinuität durch die materialisierte physische Gestaltung (vgl. VSS 40 273), soll der Rechtsvortritt durch die gängigen Bodenmarkierungen ergänzt werden (vgl. Abbildung 13: Markierung des Rechtsvortritts). Die Entfernung der Randsteine soll gemäss Entscheid der Feuerschaukommission bei einer kommenden Strassensanierung erfolgen.

Abbildung 13: Markierung des Rechtsvortritts



Quelle: VSS-Norm 40 273 a

3.5 Ver- und Entsorgung

Notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen sind koordiniert zu planen und nach den diesbezüglichen Vorschriften auszuführen.

3.5.1 Kehrichtabfuhr

Ausserhalb des Quartierplangebiets, an der Hirschbergstrasse, befinden sich öffentlich zugängliche Kehrichtsammelstellen (HUFB).

3.5.2 Schneeablagerung

Gemäss Art. 40 des kantonalen Strassengesetzes können Grundstücke welche an öffentliche Strassen grenzen zur Schneeablagerung beansprucht werden. Da für die Schneeablagerung bisher die unbebauten Grundstücke im Quartier genutzt wurden, wird im Quartierplan auf den Parzellen Nrn. 1948.R und 1681.R Stellen für mögliche temporäre Schneedepots ausgewiesen.

3.6 Schlussbestimmungen

3.6.1 Kosten

Die Kosten der Quartierplanrevision gehen zu Lasten der Feuerschaugemeinde Appenzell.

4 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) hat als Ziel, mit der Nutzung des Bodens haushälterisch umzugehen. Aufgrund dessen werden Massnahmen verlangt, welche beispielsweise die bessere Nutzung von Flächen in Bauzonen und die innere Verdichtung der Siedlungsfläche fördern.

Das Quartier «Hirschberg-Zömmers» weist gemäss aktuellem Stand sieben unbebaute Parzellen auf, was wiederum eine höhere Bauzonenbeanspruchung von **ca. 294 m²** zur Folge hat. Bei einer vollständigen Bebauung des Quartiers ergibt sich bei Annahme minimaler Werte eine Bauzonenbeanspruchung von **ca. 256 m²**. Betrachtet man lediglich die bebauten Parzellen so ergibt sich eine Bauzonenbeanspruchung von **236 m²**. Das Plangebiet weist somit ein Verdichtungspotenzial auf.

Mit der geplanten Quartierplanrevision wird für das Gebiet ein Anreiz geschaffen, welcher zu der Verdichtung von ca. 10- 15 % führen soll. Somit kann der Bauzonenflächenverbrauch auf ca. 215 m² pro Raumnutzende gesenkt werden. Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2.3 Personen pro Haushalt bedingt dies gegenüber dem aktuellen Zustand ca. 15 zusätzliche Wohneinheiten, welche insgesamt Platz für ca. 30-35 zusätzliche Bewohnende bieten.

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 erreicht werden.

5 Verfahren

5.1 Information

Die Quartierplanrevision erfolgt, gestützt auf Art. 88 BauV, auf Initiative der Feuerschaugemeinde Appenzell. Am 21. April 2026 wurde der Quartierplanentwurf den betroffenen Grundbesitzenden vorgestellt.

5.2 Mitwirkung

Vom **XX.XX.202X bis XX.XX.202X** wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es wurden die folgenden Einwendungen eingereicht:

Im Verfahren zu ergänzen

5.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung durch die Standeskommission erfolgte am **XX.XX.202X**. Zu folgenden Themen wurden weitere Abklärungen getroffen, bzw. Anpassungen genommen:

- **XX**

- **XX**

- **XX**

Nachdem gegen die Quartierplanung «Hirschberg-Zömmers II» Appenzell,
Bezirk Schwende-Rüte XXXXXXXX

Appenzell, 21. April 2026

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

Enggenhüttenstrasse 13
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