

Bezirk Rüte  
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 23. Mai 2018  
Projekt Nr. 2017.480

Planungsbericht

# Quartierplan „Blumenrainstrasse 15- Eggerstandenstrasse“, Appenzell

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Ziele</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	5
<b>2</b>	<b>Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Übersicht	5
2.2	Nutzungsplan	6
<b>3</b>	<b>Projektstudie Parzelle Nr. 15, Bezirk Rüte</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zum Quartierplan</b>	<b>7</b>
4.1	Allgemeines	7
4.2	Erschliessung	8
4.2.1	Verkehrerschliessung	8
4.2.2	Parkierung	8
4.2.3	Fussweg	9
4.2.4	Sichtschutz	9
4.2.5	Ver- und Entsorgung	9
4.3	Bebauung	10
4.3.1	Allgemein	10
4.3.2	Bauvorschriften	10
4.3.3	Architektonische Gestaltung	11
4.4	Umgebung	11
4.5	Umwelt und Übriges	11
4.5.1	Gewässerschutz	11
4.6	Schlussbestimmungen	11
4.6.1	Beschränkte dingliche Rechte	11
4.6.2	Kosten	12
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>
6.1	Information und Mitwirkung	12
6.2	Vorprüfung	12
6.3	Genehmigung	13

**Anhang A1: Tabelle der beschränkten dinglichen Rechte**

Beilagen:

- Quartierplan / Situation 1:500
- Quartierplan / Reglement
- Richtprojekt „Blumenrainstrasse 15“ vom 17.10.2017, koller koster ag, Appenzell

## 1 Ausgangslage und Ziele

### 1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet „Blumenrainstrasse 15 - Eggerstandenstrasse“ umfasst eine grosse, nur teilweise überbaute Einzelparzelle im Wohngebiet „Blumenrain“. Beim Quartier „Blumenrain“ handelt es sich um eines der älteren Baugebiete des Dorfes Appenzell. Die Bauten stammen z.T. aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das bestehende Wohnhaus Blumenrainstrasse 15 wurde im Jahr 1951 gebaut.

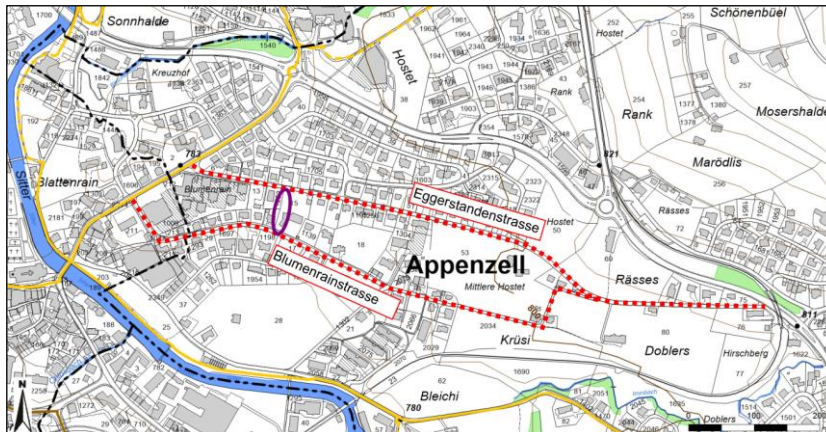
Die vorliegende Parzelle Nr. 15, Bezirk Rüte, umfasst eine Fläche von total 2'834 m<sup>2</sup>. Die Bebauung besteht lediglich aus einem Einfamilienhaus, sowie einer freistehenden Garage. Etwa die Hälfte der Parzelle ist unüberbaut. Auf dieser Fläche sollen nun zwei Mehrfamilienhäuser (MFH) mit je 5 Wohnungen erstellt werden. Es liegt ein entsprechendes Richtprojekt des Architekturbüros koller kosten ag, Appenzell vor.

Um dieses Bauvorhaben zu ermöglichen, soll in beschränktem Umfang von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden. Dazu wird der vorliegende Quartierplan erlassen. Dieser ermöglicht eine sinnvolle Nutzung der Freifläche mit einer guten Ausnützung der Baulandreserve.

Die innere Verdichtung von Baugebieten entspricht dem Grundsatz des Raumplanungsgesetzes nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Sie stellt eine Strategie dar, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ohne das Siedlungsgebiet weiter auszudehnen. Ebenso können die vorhandenen Infrastrukturen besser genutzt werden. Aus diesen Gründen steht die Planungsbehörde grundsätzlich hinter der inneren Verdichtung, wie sie mit der Realisierung der zwei MFH im vorliegenden Fall geplant ist.

Zwischen der Blumenrainstrasse und der Eggerstandenstrasse fehlen Fusswegverbindungen. Mit der vorliegenden Quartierplanung kann die Erstellung eines öffentlichen Fussweges gesichert und der bestehende Mangel teilweise behoben werden (vgl. nachstehende Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt Fuss- und Wanderwegnetzplan



Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch), eigene Darstellung

Das Planungsgebiet „Blumenrainstrasse 15 - Eggerstandenstrasse“ liegt im östlichen Dorfteil von Appenzell (vgl. Abbildung 2, Abbildung 3). Die Distanz ins Dorfzentrum beträgt circa 500 m. Die fragliche Fläche ist gemäss dem am 26. Mai 2009 von der Standeskommission genehmigten Zonenplan der Feuerschaugemeinde Appenzell der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt.

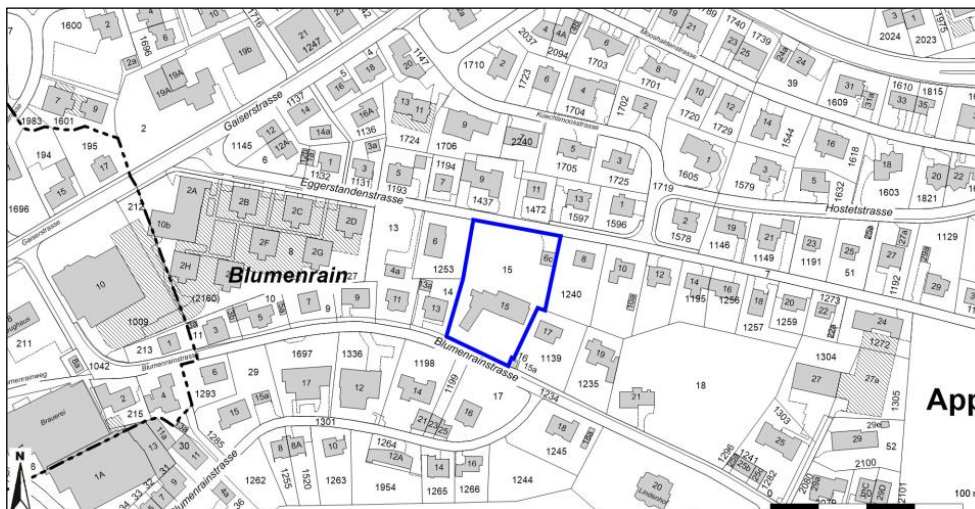
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von total 2'834 m<sup>2</sup> mit folgender Flächenaufteilung (nach der Bebauung gemäss Quartierplan):

Tabelle 1: Flächenübersicht

Parzelle Nr.	Gebäudeflächen	Private Umgebungsfläche (inkl. Besucherparkplätze)	Private Erschliessungsfläche (exkl. Besucherparkplätze)	Fläche total
15	930 m <sup>2</sup>	1687 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	2'834 m <sup>2</sup>
1240	-	-	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Anteil	33.0 %	59.0 %	8 %	100 %

Quelle: Amtliche Vermessung, Quartierplan

Abbildung 2: Ausschnitt Plan für das Grundbuch



Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

Abbildung 3: Ansichten Planungsgebiet





Quelle: eigene Fotos, 07.12.2017

## 1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan sollen im Wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Bodennutzung;
- eine effiziente und bodensparende Erschliessung;
- Erstellung und Sicherung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Blumenrainstrasse und Eggerstandenstrasse;
- Bereinigung beschränkter dinglicher Rechte.

## 2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Übersicht

Tabelle 2: Planungsinstrumente/Planungsthemen

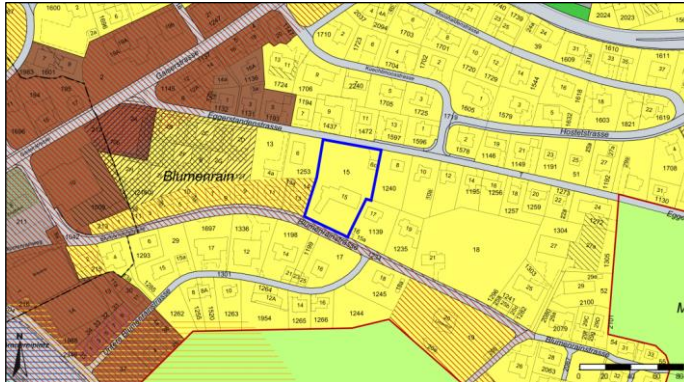
Planungsinstrument / Planungsthema	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet
Nutzungsplan und Bauordnung	Wohnzone W2 (siehe Kap. 2.2)
Quartierplan	kein bestehender Quartierplan
Naturgefahren	keine Gefährdungen bekannt
Wald	nicht tangiert
Gewässer	nicht tangiert
Altlasten	keine bekannt

Quelle: www.geoportal.ch

## 2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W2 (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan



Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

## 3 Projektstudie Parzelle Nr. 15, Bezirk Rüte

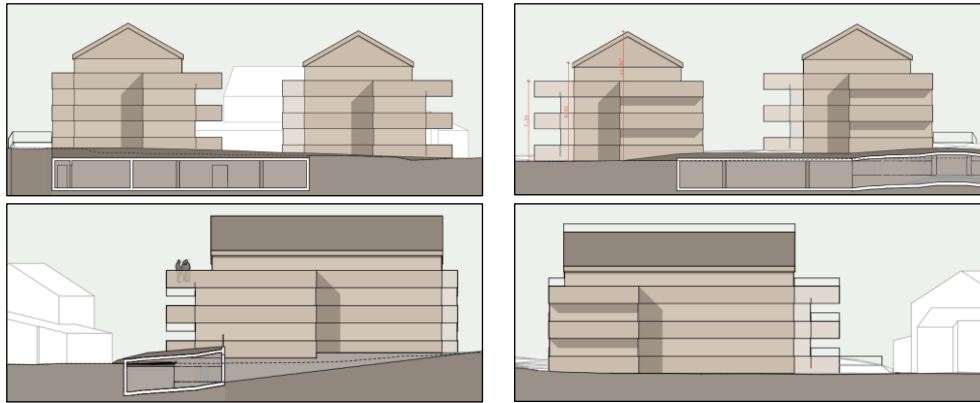
Für die Überbauung der Parzelle Nr. 15 besteht ein Richtprojekt (siehe Abbildung 5, Abbildung 6 und Abbildung 7). Es sollen zwei MFH mit je 5 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage erstellt werden. Das bestehende Wohnhaus soll ebenfalls an die neue Sammelgarage angeschlossen werden.

Abbildung 5: Richtprojekt Situation/Tiefgarage



Quelle: Richtprojekt „Blumenrainstrasse 15“ vom 17.10.2017, koller koster ag

Abbildung 6: Richtprojekt Ansichten



Quelle: Richtprojekt „Blumenrainstrasse 15“ vom 17.10.2017, koller koster ag

Abbildung 7: Richtprojekt Schnitte



Quelle: Richtprojekt „Blumenrainstrasse 15“ vom 17.10.2017, koller koster ag

## 4 Erläuterungen zum Quartierplan

### 4.1 Allgemeines

Der Perimeter des Quartierplans umfasst die Parzelle Nr. 15, sowie eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 1240 (Sichtfeld), Bezirk Rüte. (vgl. nachstehende Abbildung 8).

Abbildung 8: Quartierplanperimeter



Quelle: Quartierplan / Situation

## 4.2 Erschliessung

### 4.2.1 Verkehrserschliessung

Das Planungsgebiet grenzt an zwei bestehende öffentliche Strassen (vgl. nachstehende Abbildung 9). Das bestehende Wohnhaus ist über die Blumenrainstrasse erschlossen, die freistehende Garage über die Eggerstandenstrasse. Die geplanten zwei MFH mit der zugehörigen Sammelgarage sollen ebenfalls von der Eggerstandenstrasse her erschlossen werden.

Abbildung 9: Blumenrainstrasse / Eggerstandenstrasse



Quelle: eigene Fotos, 07.12.2017

### 4.2.2 Parkierung

Die Autoabstellplätze für Bewohner der neuen MFH müssen in einer unterirdischen Sammelgarage angeordnet werden. Oberirdisch sind pro MFH 2 Parkplätze für Besucher zu erstellen. Von der im Reglement vorgeschriebenen Anzahl Autoabstellplätze sind zwei für Bewohner und ein Autoabstellplatz für Besucher rollstuhlgerecht auszuführen.

Der Bau der Tiefgaragen-Zufahrt hat so zu erfolgen, dass ein Anschluss des angrenzenden Grundstücks Parzelle 1240 bei Bedarf einfach möglich ist. Die entsprechenden Bedingungen sind ausseramtlich vor Baubeginn grundbuchlich zu regeln.

Die Einfahrt zur Sammelgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die bestehende Garage Eggerstandenstrasse 6c wird abgebrochen (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 10: Einfahrtsbereich Sammelgarage / bestehende Garage



Quelle: eigenes Foto, 07.12.2017

#### 4.2.3 Fussweg

Entlang des Sichtschutzes zu den Parzellen Nr. 14 und 1253 ist gleichzeitig mit dem Bau des ersten MFH auf Kosten der Bauherrschaft ein Fussweg von 1.50 m Breite zu erstellen. Der Weg wird nach der Erstellung entschädigungslos in das öffentliche Fusswegnetz des Bezirks Rüte aufgenommen. Der Unterhalt ist Sache des Bezirks Rüte.

#### 4.2.4 Sichtschutz

Gleichzeitig mit dem Bau des Fusswegs ist gegen die Parzellen Nr. 14 und 1253 auf Boden der Parzelle Nr. 15 ein Sichtschutz zu erstellen.

In dem im Plan bezeichneten Bereich entlang Parzelle Nr. 14 kann sowohl eine Grünhecke (Lebhag), als auch ein fester Sichtschutz (z.B. Mauer) erstellt und an die Grenze gesetzt werden. Im übrigen Bereich ist nur eine Grünhecke im Sinne der kantonalen Bauverordnung zulässig.

Die konkrete Ausgestaltung des Sichtschutzes wird im Baubewilligungsverfahren des ersten Mehrfamilienhauses festgelegt. Erstellung und Unterhalt sind Sache der Grundeigentümer der heutigen Parzelle Nr. 15

#### 4.2.5 Ver- und Entsorgung

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Containerplatz oder Unterflur-Abfallbehälter zu erstellen.

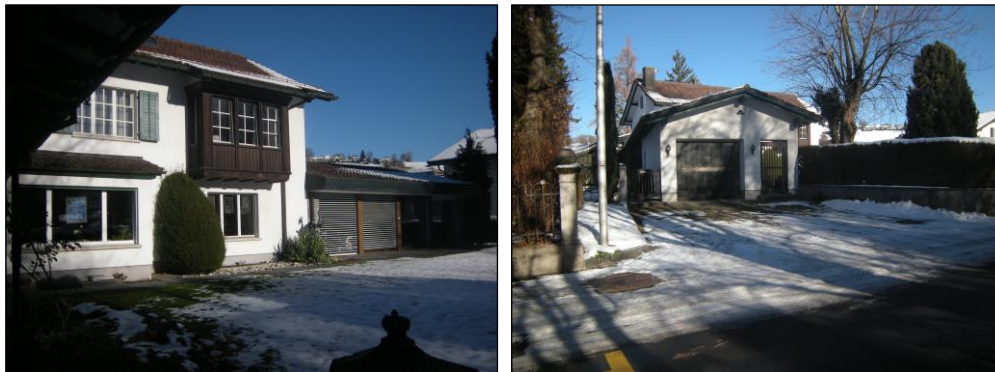
#### 4.3 Bebauung

##### 4.3.1 Allgemein

Die geplanten MFH müssen innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche erstellt werden. Es werden getrennte Baubereiche für drei-, bzw. zweigeschossige Hauptbauten festgelegt. Letztere umfassen die in der Höhe tiefer gehaltenen Balkon- und Annexbauten gemäss Richtprojekt. Für die Tiefgarage mit den entsprechenden Einfahrtsbauten und -anlagen (Stützmauern, Überdachungen, Abgrabungen etc.) gilt die spezielle Baulinie gemäss Quartierplan.

Für das bestehende Wohnhaus (Gebäude C, vgl. Abbildung 11) gelten für zukünftige bauliche Veränderungen die Bestimmungen der Regelbauweise.

Abbildung 11: Bestehendes Wohnhaus



Quelle: eigene Fotos, 07.12.2017

##### 4.3.2 Bauvorschriften

Anstelle der Ausnützungs-, bzw. Geschossflächenziffer wird pro MFH die maximal zulässige Hauptnutzfläche (HNF) festgelegt. Gegenüber der Regelbauweise ist ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Die maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen werden im Meter über Meer definiert. Sie liegen etwa in der Mitte zwischen den zwei-, bzw. dreigeschossigen Höhen der Regelbauweise.

Die Abweichungen zwischen Regelbauweise und Quartierplan sind in der nachfolgenden Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Vergleich Regelbauweise / Quartierplan

Bestimmung	Regelbauweise	Quartierplan
Geschosszahl MFH	2	3
Ausnützung	Ausnützungsziffer (AZ) oder Geschossflächenziffer (GFZ)	Maximale Hauptnutzfläche (HNF) im m <sup>2</sup> pro MFH
Gebäudelänge MFH	32 m	25 m
Mehrlängenzuschlag	Ja	Nein
Gesamthöhe	10.5 m	Baubereiche A1/B1: ca. 12 m Baubereiche A2/B2: ca. 7.5 m
Fassadenhöhe	7.0 m	Baubereiche A1/B1: ca. 9 m Baubereiche A2/B2: ca. 7.5 m

#### 4.3.3 Architektonische Gestaltung

Die Fassaden exkl. sichtbare Teile des Untergeschosses sind im Wesentlichen in Holz auszuführen. Die Hauptbauten müssen Satteldächer von 30-40° Neigung in ortsüblicher Materialisierung aufweisen. Vor jeder Baueingabe ist eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz durchzuführen.

#### 4.4 Umgebung

Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungs-Konzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen.

#### 4.5 Umwelt und Übriges

##### 4.5.1 Gewässerschutz

Die Versiegelung der privaten Umgebungs- und Erschliessungsflächen ist möglichst gering zu halten.

#### 4.6 Schlussbestimmungen

##### 4.6.1 Beschränkte dingliche Rechte

Die bestehenden und teilweise veralteten beschränkten dinglichen Rechte werden im Rahmen dieses Quartierplans bereinigt. Zusätzlich wird im Quartierplan zu Lasten der Parzelle Nr. 15 und zu Gunsten des Bezirks Rüte ein neues, öffentliches Fusswegrecht gesichert. Eine detaillierte Tabelle zur Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte ist im Anhang A<sub>1</sub> aufgeführt.

#### 4.6.2 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanung müssen von der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 15 getragen werden.

### 5 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. Das Raumkonzept Appenzell I. Rh. sieht eine Stärkung der Zentrumsfunktion Appenzells vor. Gemäss kantonalem Richtplan soll die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen.

Nach der Realisierung der zwei neuen MFH wird das Quartierplangebiet 11 Wohneinheiten umfassen. Bei einer mittleren Haushaltsgrösse von ca. 2.3-2.4 Personen<sup>1</sup> finden ca. 25 Bewohnerinnen und Bewohner Platz. Das entspricht einer Einwohnerdichte von ca. 90 E/ha. Daraus resultiert ein Bauzonenflächenbedarf von rund 110 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer. Im kantonalen Richtplan wird über das ganze Gebiet der Feuerschaugemeinde ein entsprechender Wert von maximal 153 m<sup>2</sup> definiert. Mit dem vorliegenden Quartierplan kann somit eine haushälterische Nutzung der Baulandfläche erreicht werden.

### 6 Verfahren

#### 6.1 Information und Mitwirkung

Die Quartierplanung erfolgt auf Begehren der Grundeigentümerin, im Auftrag der Feuerschaugemeinde Appenzell. Die Planentwürfe wurden mit Grundeigentümerin, Feuerschaukommission und Fachkommission Heimatschutz vorbesprochen. Sie wurden auch den Eigentümern der benachbarten Grundstücke vorgestellt.

#### 6.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung des Quartierplans durch die Standeskommission erfolgte am 20. Februar 2018. Die im Vorprüfungsbericht verlangten inhaltlichen und formellen Anpassungen wurden vorgenommen. Auch wurde die Lage der geplanten Fusswegverbindung nochmals eingehend diskutiert. Die Feuerschaukommission ist der Ansicht, dass aus folgenden Gründen an der geplanten Lage festgehalten werden soll:

---

<sup>1</sup> Belegungsdichte AI für Wohnungen von 80-120 m<sup>2</sup> gemäss Bundesamt für Statistik, 2015

- die Realisierung ist technisch einfacher als auf der Ostseite;
- die Platzverhältnisse auf der Ostseite im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt sind ungenügend;
- der Grenzverlauf auf der Ostseite weist zudem einen Absatz auf, was für die Wegführung nicht ideal wäre;
- die denkmalgeschützte Kapelle „St. Michael“ wird nicht tangiert.

Die Feuerschaukommission hat die Anordnung des Fusswegs, sowie die im Quartierplan vorgesehenen Zufahrten und Strassenabstände mit dem Bezirk Rüte als Strasseneigentümer nochmals besprochen. Der Bezirksrat ist mit den Festlegungen einverstanden.

### 6.3 Genehmigung

Nach den aufgrund der Vorprüfung notwendigen Bereinigungen führt die Feuerschaukommission die öffentliche Plan- und Referendumsauflage durch. Die Genehmigung erfolgt nach der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Einsprachen durch die Standeskommission.

Appenzell, 23. Mai 2018

Hersche Ingenieure AG  
Appenzell · Gais · Oberegg



Hans Breu

Anhang A<sub>1</sub> Tabelle der beschränkten dinglichen Rechte

Datum	Haupt-Titel	Textauszug	Zu Lasten Parzelle	Zu Gunsten Parzelle	Bereinigung notwendig
24.03.1950	Baubstandserweiterung	Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 15 hat für die auf dieser Parzelle zu erstellenden Baute zugunsten des jeweiligen Eigentümers des neuen Grundstückes Parzelle Nr. 1240 einen für jeden einzelnen Teil der Baute geltenden Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Jeder Teil dieser Baute muss 5 m von der westlichen Grenze des Grundstückes Parzelle Nr. 1240 zurückstehen.	15	1240	Ja - löschen
18.08.1950	Baulinienänderungsverbot zu Lasten der Parzelle Nr. 15	Für die auf dem Grundstück Parzelle Nr. 15 und auf der Parzelle Nr. 1253 zu erstellenden Bauten ist die bestehende (von der Feuerschau festgesetzte) Baulinie stricke, also ein Bauabstand von genau 6 m von der Eggerstandenstrasse einzuhalten. Ein grösserer wie kleinerer Bauabstand ist untersagt, welches Rechtsverhältnis als Last bei der Parzellen Nr. 15 und als Recht bei der Parzellen Nr. 1240 sowie als Last bei der Parzellen Nr. 1253 und als Recht bei der Parzellen Nr. 15 eingetragen ist.	15	1240	Ja - löschen
18.08.1950	Baulinienänderungsverbot zu Gunsten der Parzelle Nr. 15	Für die auf dem Grundstück Parzelle Nr. 15 und auf der Parzelle Nr. 1253 zu erstellenden Bauten ist die bestehende (von der Feuerschau festgesetzte) Baulinie stricke, also ein Bauabstand von genau 6 m von der Eggerstandenstrasse einzuhalten. Ein grösserer wie kleinerer Bauabstand ist untersagt, welches Rechtsverhältnis als Last bei der Parzellen Nr. 15 und als Recht bei der Parzellen Nr. 1240 sowie als Last bei der Parzellen Nr. 1253 und als Recht bei der Parzellen Nr. 15 eingetragen ist.	1253	15	Ja - löschen
18.08.1950	Grenzhagpflicht	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Parzelle Nr. 15 hat einen dreilängigen Grenzhang an der Westseite dieses Grundstückes, gegen das Grundstück Parzelle Nr. 1253, auf Anstosslänge zu erstellen und stets gut zu unterhalten. Der jeweilige Eigentümer duldet den Hag stets auf der Grenze. Der Hag ist Eigentum des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Parzelle Nr. 15.	15	1253	Ja - löschen
31.05.1966	Näherbaurecht	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Parzellen Nr. 1240 räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Parzellen Nr. 15 das Recht ein, eine Doppelgarage 12.0 m von der Achse der Eggerstandenstrasse und 0.5 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze entfernt zu erstellen. Die letztere Distanz versteht sich für die zu erstellende, östliche Fassadenmauer. Die Anstosslänge der Baute ist auf 7.00 m beschränkt. Im übrigen dürfen die von der Feuerschau-Verwaltung bewilligten Ausmasse gemäss Projektplan 1 : 50 vom 23. Mai 1965, des Bruno Breitenmoser-Locher, Appenzell, nicht überschritten werden. Im weitem gestattet der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 15, das Dach der zu erstellenden Doppelgarage 0.50 m vorzubauen, d.h. dass dessen Vorsprung mit der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenfällt. Diese letztere Vereinbarung dauert jedoch nur solange, bis der Eigentümer des Grundstückes Parzelle Nr. 1240 die Erstellung des nämlichen Anbaues vornimmt.	15	1240	Ja - löschen
31.05.1966	Überbaurecht	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Parzellen Nr. 15 räumt dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1240 das Recht ein, eine Doppelgarage an das auf Parzellen Nr. 15 bereits bestehende Objekt (Doppelgarage) anzubauen, wonach damit ein Ueberbau von 0.50 m gestattet wird. Dieser bzw. Ueberbau hat in gleichen Ausmassen zu erfolgen, welche beim bereits bestehenden Objekt gemäss Projektplan 1 : 50 vom 23. Mai 1965, des Bruno Breitenmoser-Locher, Appenzell, von der Feuerschau-Verwaltung bewilligt wurden. Die Anstoss- bzw. Anbaulänge ist auf 7.00 m beschränkt.	1240	15	Ja - löschen
Neu	Fusswegrecht	Gemäss Art. 4 des Quartierplanreglements muss entlang des Sichtschutzes zu den Parzellen Nr. 14 und 1253 gleichzeitig mit dem Bau des ersten Mehrfamilienhauses auf Kosten der Bauherrschaft ein öffentlicher Fussweg von 1.50 m Breite erstellt werden. Die Detailausführung ist mit dem Bezirk Rüte abzusprechen und in das Baugesuch des ersten Mehrfamilienhauses zu integrieren. Der Unterhalt des Fussweges ist Sache des Bezirks Rüte.	15	Bezirk Rüte	Neuer Vertrag