BEZIRK GONTEN AI

REGLEMENT

Quartierplan „Oberhof“, Gonten

Bezirk Gonten, Appenzell Innerrhoden	
Appenzell, 20. Oktober 2026	
Projekt Nr. 2026.213	

VERSION MITWIRKUNG

Mitwirkungsverfahren	vom: 04.11.2026	bis: 03.12.2026
Vorprüfung	am:	
Erlass Bezirksrat	am:	
Der regierende Hauptmann	**Der Aktuar**	
U. Fässler	C. Fässler	

Öffentliche Auflage	vom:	bis:
Fakultatives Referendum	vom:	bis:
Genehmigung Standeskommission	am:	
Der regierende Landammann	**Der Ratsschreiber**	
.....	.....	

HERSCHE INGENIEURE

VERSION MITWIRKUNG

I.	**Allgemeine Bestimmungen**	**3**
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
II.	**Erschliessung**	**3**
Art. 3	Verkehrserschliessung	3
Art. 4	Fahrzeugabstellplätze	4
III.	**Bebauung**	**4**
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Bauvorschriften	4
IV.	**Gestaltung**	**4**
Art. 7	Architektonische Gestaltung	4
Art. 8	Umgebungsgestaltung	5
V.	**Ver- und Entsorgung**	**5**
Art. 9	Übrige Erschliessung	5
Art. 10	Entwässerung	5
Art. 11	Schneeablagerung	6
Art. 12	Kehricht	6
VI.	**Umwelt und Übriges**	**6**
Art. 13	Gewässerschutz	6
Art. 14	Spielplatz	6
Art. 15	Baugesuchsverfahren	6
VII.	**Schlussbestimmungen**	**6**
Art. 16	Kosten	6
Art. 17	Inkrafttreten	6

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Dokumente

Bestandteile des Quartierplans „Oberhof“, Gonten sind:
- Situationsplan 1:500 Nr. 2026.213-1 der Hersche Ingenieure AG vom 20.10.2026
- Besondere Vorschriften zum Quartierplan (vorliegendes Reglement)
- Planungsbericht zum Quartierplan der Hersche Ingenieure AG vom 20.10.2026
- Vorstudie „Überbauung Oberhof“ vom 10.10.2026 der InnenArchitekten Koch Enzler AG, Gonten

2 Verbindlichkeit

Das Reglement und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter.

Die Studie „Neubau Überbauung Moser“ gilt als richtungsweisend bezüglich der Gestaltung der Bauten. Verbindlich sind folgende Punkte:
- Baukörper
- Dachform
- Anordnung der Garagierung

Art. 2 Zweck

1 Ziele

Der vorliegende Quartierplan bezweckt namentlich:
a) Schaffung von Wohnraum, insbesondere für Familien und Einheimische
b) eine ortsbaulich gut in die bauliche Umgebung und den Siedlungsrand eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität
c) eine haushälterische Bodennutzung.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

1 Erschliessungsstrasse

Die Erschliessung erfolgt ab der Gontenstrasse über die bestehenden Schletterstrasse. An den im Quartierplan bezeichneten Stellen sind Ausweichmöglichkeiten für das Kreuzen von PW mit Traktor zu realisieren.

2 Sichtfelder

In Strassenknoten und bei Garagenausfahrten sind die gemäss Norm VSS 40 273 erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.

3 Gebäudeerschliessung

Die Gebäudeerschliessung hat innerhalb des im Situationsplan bezeichneten privaten Erschliessungsbereichs zu erfolgen.

4 Notzufahrt Feuerwehr

Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist sicherzustellen. Sie hat den Anforderungen der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 zu genügen.

Art. 4 Fahrzeugabstellplätze

1 Autoabstellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 1 Autoabstellplätze zu erstellen, bei einer Nettowohnfläche von mehr als 100 m² sind zwei Autoabstellplätze zu erstellen. Pro Haus ist mindestens ein Besucherparkplatz zu reservieren. Für Bewohnende sind sämtliche Abstellplätze in der unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Die Besucher-Parkplätze müssen oberirdisch an der im Plan bezeichneten Stelle erstellt werden.

2 Zweiradabstellplätze

Für leichte Zweiradfahrzeuge, Kinderwagen und dergleichen sind Abstellflächen im Umfang von mindestens 5 % der Nettowohnfläche (NWF) zu erstellen. Die Abstellflächen beider Gebäude dürfen zentral angeordnet werden.

III. Bebauung

Art. 5 Baubereiche

1 Baubereich für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Die Hauptbauten sind innerhalb der festgelegten Baubereiche zu erstellen.

Art. 6 Bauvorschriften

1 Bauvorschriften

Es gelten folgende, von der Regelbauweise für die Kernzone abweichenden, Bauvorschriften und Bestimmungen:

Bestimmung	Haus A	Haus B
Min./Max. Anzahl Wohneinheiten	4 / 5	3 / 5
Max. Anzahl Vollgeschosse	4	4
Gesamthöhe Hauptbauten	13.5 m	13.5 m
Fassadenhöhe Hauptbauten	10.0 m	10.0 m

IV. Gestaltung

Art. 7 Architektonische Gestaltung

1 Quartierbild

Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut in den Charakter des Quartiers einfügen und auf die spezielle Lage am Siedlungsrand Rücksicht nehmen.

2 Dachgestaltung

Alle Hauptbauten müssen symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad a. T. aufweisen. Die im Quartierplan bezeichnete

Hauptfirstrichtung ist mit einer Toleranz von +/- 10 ° einzuhalten. Als Bedachungsmaterial sind Ziegel vorgeschrieben. Solaranlagen sind als Indachanlagen gut in die Dachlandschaft zu integrieren. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

3 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind im Wesentlichen in Holz zu erstellen oder zu verkleiden. Glänzende Materialien sowie Photovoltaik-Module und grelle, grossflächig eingesetzte Farben sind nicht zulässig. Mit der Baueingabe ist ein Fassadenkonzept mit Materialangaben und Farbwahl einzureichen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

1 Ökologie

Es sind mindestens 35% des Quartierplangebietes als begrünte, unversiegelte Fläche zu gestalten. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zulässig. Schottergärten mit Steinen als hauptsächliches Gestaltungsmittel sind nicht erlaubt. Die Gartengestaltung ist für Kleinlebewesen passierbar auszuführen.

2 Terraingestaltung

Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig werden. Stützmauern sind nur zulässig bei der Zufahrt zur Tiefgarage.

3 Umgebungsgestaltungskonzept

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

V. Ver- und Entsorgung

Art. 9 Übrige Erschliessung

1 Infrastruktur

Zusätzlich zur bestehenden technischen Infrastruktur noch notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität, Beleuchtung usw.) sind koordiniert zu planen und nach den diesbezüglichen gesetzlichen und technischen Vorschriften auszuführen.

Art. 10 Entwässerung

1 Allgemein

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Realisierung neuer Anlagen hat nach den geltenden Normen zu erfolgen und ist mit dem kantonalen Amt für Umwelt abzusprechen. Die Versiegelung der Vorplätze und Erschliessungsflächen ist gering zu halten.

2 Retention Meteorwasser

Das anfallende Meteorwasser ist zu retendieren und unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen den Gewässern zuzuführen.

Art. 11 Schneeablagerung

1 Allgemein

Grundsätzlich sind durch die Schneeräumung auf privatem Grund entstehende Schneeablagerungen zu dulden.

Art. 12 Kehricht

1 Kehrichtabfuhr

Die Kehrichtabfuhr soll an der im Plan bezeichneten, noch zu realisierenden öffentlichen Sammelstelle an der Schletterstrasse erfolgen.

VI. Umwelt und Übriges

Art. 13 Gewässerschutz

1 Gewässerschutzbereich

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Gewässerschutzbestimmungen nachzuweisen.

Art. 14 Spielplatz

1 Spielplatz

Mit dem öffentlichen Kinderspielplatz «Rothuus» steht in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für das Planungsgebiet zur Verfügung.

Art. 15 Baugesuchsverfahren

1 Bauberatung

Im Sinne einer begleitenden Bauberatung sind die zuständige Baubewilligungsbehörde und die Fachkommission Heimatschutz frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 16 Kosten

1 Quartierplan

Die Kosten für die Quartierplanung sind durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1281 zu tragen.

2 Erschliessung

Der private Erschliessungskostenanteil ist durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1281 zu tragen.

Art. 17 Inkrafttreten

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach Erlass durch den Bezirksrat mit der Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft.

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