BEZIRK GONTEN AI

Quartierplan «Oberhof», Gonten

Bezirk Gonten, Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 20. Oktober 2026

Projekt Nr. 2026. 213

Beilagen:

- Quartierplan / Situation 1: 500
- Quartierplan / Reglement
- Überbauungsstudie der InnenArchitekten Koch Enzler, Stand 10.10.2026

Planungsbericht

VERSION MITWIRKUNG

HERSCHE INGENIEURE

1	**Ausgangslage und Ziele**	**3**
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	3
2	**Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**4**
2.1	Übersicht	4
Planungsinstrument /		**4**
Planungsthema		**4**
2.2	Raumentwicklungskonzept	5
2.3	Nutzungsplan	5
2.4	Naturgefahren	6
2.5	Grundwasser und Gewässerschutz	7
2.6	Gewässerraum	7
3	**Erläuterungen zum Quartierplan**	**8**
3.1	Allgemeines	8
3.2	Erschliessung	8
3.2.1	Bestehende Verkehrserschliessung	8
3.2.2	Öffentliche Erschliessung	9
3.2.3	Fuss- und Radwege	10
3.2.4	Ver- und Entsorgung	10
3.3	Bebauung	10
3.3.1	Variantenstudium	10
3.3.2	Variantenbeschrieb	10
3.3.3	Ortsbauliches Konzept	12
3.3.4	Freiraumkonzept	12
3.3.5	Architektur und Konstruktion	12
3.3.6	Bauvorschriften	13
3.3.7	Vergleich Bauvorschriften	13
3.4	Gestalt und Umgebung	14
3.5	Umwelt und Übriges	14
3.5.1	Infrastruktur	14
3.5.2	Hochwasserschutz	14
3.5.3	Schneeablagerung	15
3.6	Schlussbestimmungen	15
3.6.1	Kosten	15
4	**Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung**	**15**
4.1	Abwägung der Interessen	16
4.2	Fazit	16
5	**Verfahren**	**16**
5.1	Information und Mitwirkung	16
5.2	Vorprüfung	16
5.3	Genehmigung	17

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

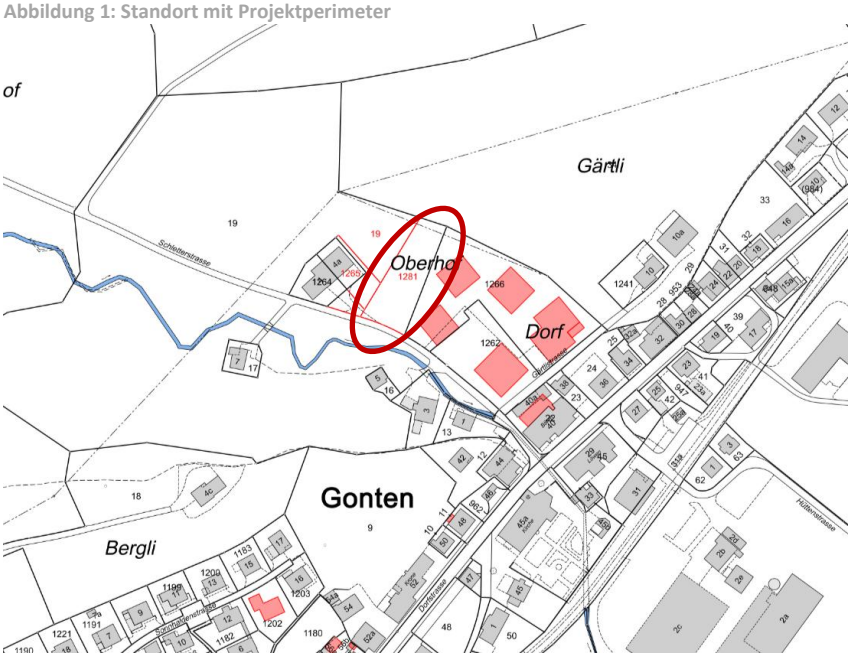
Das Planungsgebiet «Oberhof» befindet sich an der Schletterstrasse im Bezirk Gonten, Appenzell I.Rh.. Der Perimeter umfasst die Fläche der Parzelle Nr. 1281, Grundbuchkreis Gonten. Aktuell ist die Parzelle unbebaut und ist gemäss dem Zonenplans der Kernzone K zugewiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Dorfkern von Gonten. Insgesamt weist die neu mutierte Parzelle Nr. 1281 eine Fläche von 1309 m² auf.

Der zuvor für die Hälfte der neu mutierten Parzelle gültige Quartierplan «Bären» vom 19.01.2010 wurde am 20.12.2022 aufgehoben. Gemäss dem Raumentwicklungskonzept für den Bezirk Gonten ist das Planungsgebiet Teil der Siedlungslandschaft mit Potenzial für altersgerechtes Wohnen. Die Parzellen Nr. 1266 und 1262 befinden sich zurzeit in Bebauung. Das Baugesetz von Appenzell Innerrhoden sieht als Grundlage bei der Erstellung eines Quartierplans ein Richtprojekt auf Basis eines Studien- oder Konkurrenzverfahrens vor. Für die Parzelle Nr. 1281 liegt eine Überbauungsstudie «Neubau Überbauung Moser» der InnenArchitekten Koch Enzler AG, Stand 10.10.2026 vor. Die vorgesehene Projektentwicklung bedarf der Rechtskraft eines Quartierplan-Erlasses gemäss Art. 52 BauG sowie der Bauverordnung des Kantons Appenzell Innerrhoden. Die vorliegende Quartierplanung trägt somit zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung gemäss dem Raumentwicklungskonzepts Gonten bei.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Planungsgebiet (vgl. Abbildung 1: Standort mit Projektperimeter).

Abbildung 1: Standort mit Projektperimeter



Quelle: www.geoportal.ch/amtliche Vermessung.

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung für Wohnraum, insbesondere für Familien und Einheimische;
- eine ortsbaulich gut in die bauliche Umgebung und den Siedlungsrand eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität;
- eine haushälterische Bodennutzung.

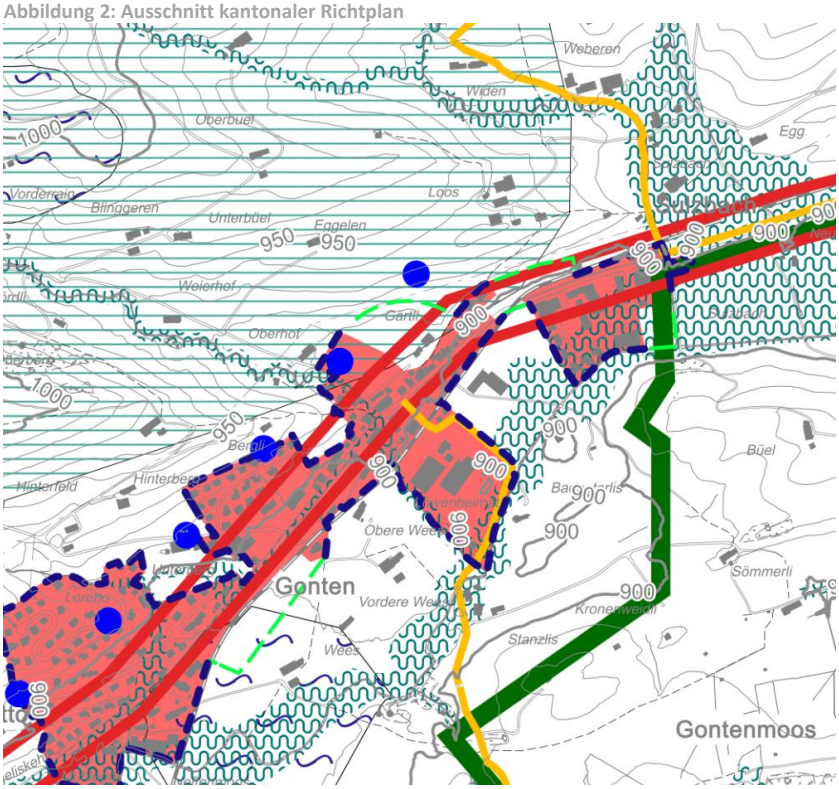
2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht

Planungsinstrument / Planungsthema	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	Keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet an Siedlungsgrenze; Rad- und Fussweg (Ausbau zu prüfen)
Nutzungsplan und Bauordnung	Kernzone K (siehe Kapitel 2.3)
Naturgefahren	keine (siehe Kapitel 2.4)
Wald	nicht tangiert
Gewässer	keine, grenzt an Kirchbach
Altlasten	keine bekannt

Gemäss dem kantonalen Richtplan (vgl. Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan) befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet (rot) und grenzt an den Siedlungsrand (blau gestrichelt). Entlang der Hauptstrasse ist der Ausbau eines Rad- und Fussweges Ausbau zu prüfen (blaue Punkte).

Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan



Quelle: www.geoportal.ch/Richtplan.

2.2 Raumentwicklungskonzept

Gemäss dem Raumentwicklungskonzept (REK) für den Bezirk Gonten ist das Planungsgebiet Teil der Siedlungslandschaft «Dorfkern» (braun), mit Siedlungsentwicklung (rosa schraffiert). Aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand ist zudem die Aufwertung des Siedlungsrand vermerkt (grün schraffiert).

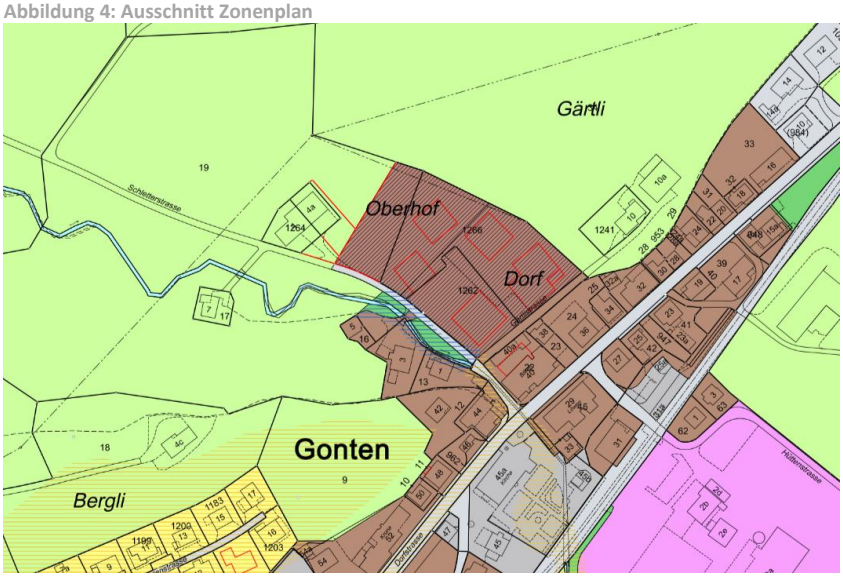
Abbildung 3: Ausschnitt Raumentwicklungskonzept Gonten

Quelle: raum.manufaktur.ag, vom 12.04.2023.

2.3 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet «Oberhof» liegt vollständig in der Kernzone K (braun) und grenzt unmittelbar an die Landwirtschaftszone L (hellgrün) und eine Verkehrsfläche (grau) an (vgl. Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan). Innerhalb der Kernzone sind öffentliche Nutzungen, Wohnnutzung und mässig störende Gewerbegebiete zulässig. Zudem besteht innerhalb des Planungsgebiets eine Quartierplanpflicht.

Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan

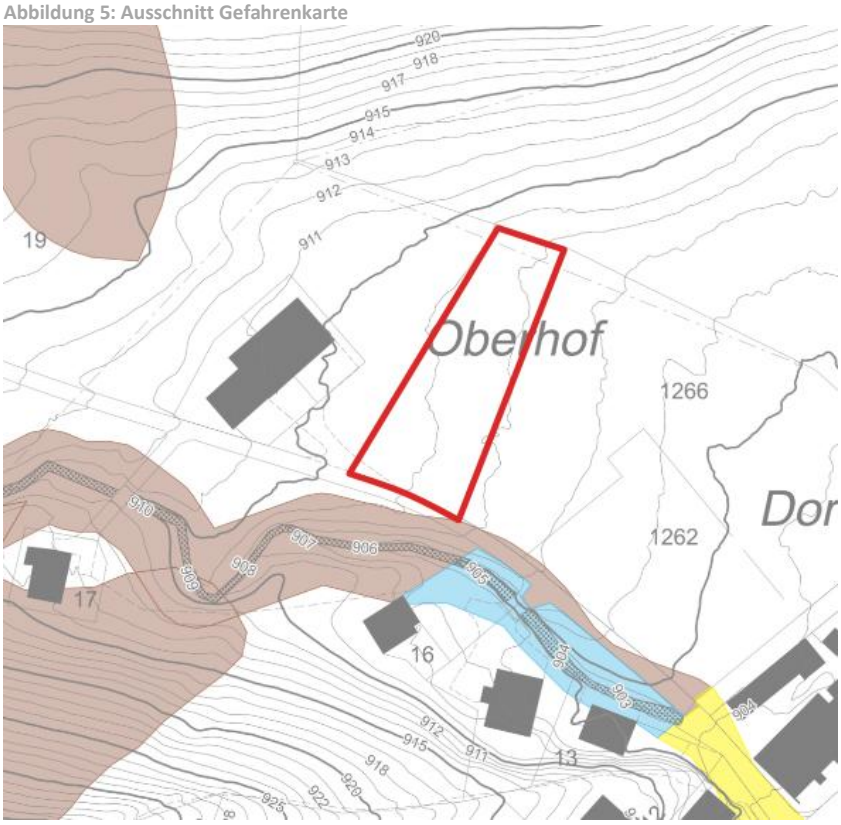


Quelle: www.geoportal.ch/Zonenplan.

2.4 Naturgefahren

Anhand der Gefahrenkarte des Kantons Appenzell I. Rh. sieht man, dass im Planungsgebiet keine Gefährdung aufweist. In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich aufgrund des offenen Kirchbachs ein Gebiet mit möglichen Nutzungseinschränkungen (braun).

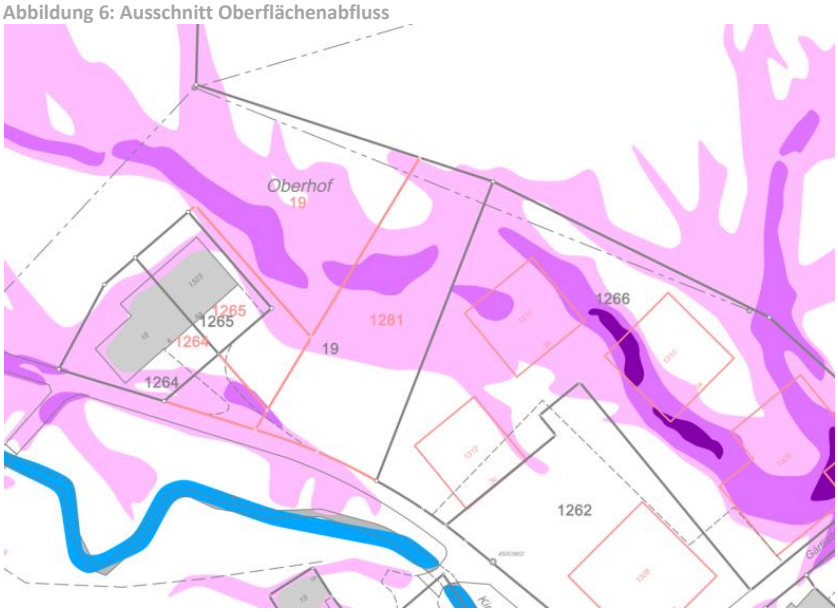
Abbildung 5: Ausschnitt Gefahrenkarte



Quelle: www.geoportal.ch/Gefahrenkarte.

Die Gefährdungskarte «Oberflächenabfluss» zeigt das Risiko des abfliessenden Regenwassers auf. Entlang der Schletterstrasse sowie im nördlichen Teil des Planungsgebiets besteht die Gefahr, dass sich bei Starkregen Oberflächenwasser in diesen Bereichen ansammeln kann, Fliesstiefe ≤ 0.1 m (vgl. Abbildung 6: Ausschnitt Oberflächenabfluss). Aufgrund der geringen Einfärbung ist jedoch von keinem erhöhten Risiko auszugehen. Der Schutz gegenüber Oberflächenabflüssen obliegt der Bauherrschaft.

Abbildung 6: Ausschnitt Oberflächenabfluss



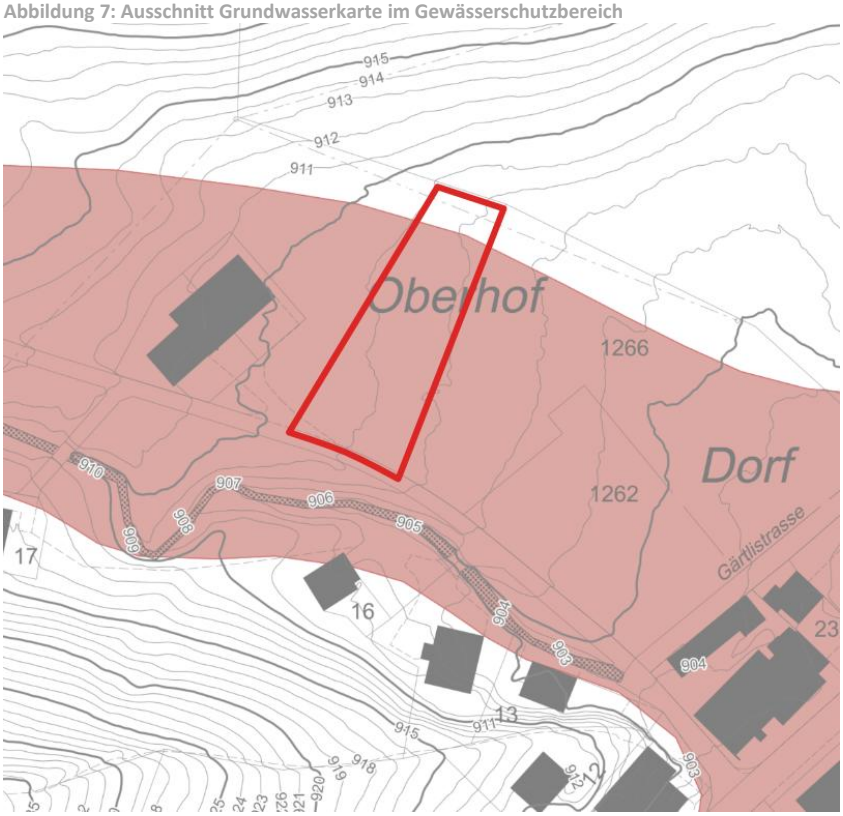
Quelle: www.geoportal.ch/Gefährdung Oberflächenabfluss.

2.5 Grundwasser und Gewässerschutz

Die folgende Grundwasserkarte weist für die Talsohle bei Gonten einen bekannten Grundwasserleiter aus. Das Planungsgebiet wird gemäss der Gewässerschutzkarte überlagert vom Gewässerschutzbereich Ao (rot).

Innerhalb dieses Bereichs dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche eine besondere Gefahr für das Gewässer darstellen. Gemäss der Schweizer Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen innerhalb von Gewässerschutzbereichen Ao keine Anlagen erstellt werden, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Gewässerschutzbestimmungen nachzuweisen.

Abbildung 7: Ausschnitt Grundwasserkarte im Gewässerschutzbereich



Quelle: www.geoportal.ch/Gewässerschutzkarte.

2.6 Gewässerraum

Die Breite des Gewässerraums (GRB) bei Fliessgewässern ausserhalb von Gebieten mit Schutzbestimmungen muss bei Bachbreiten bis 2 m mindestens 11 m betragen. Für Bäche von 2 bis 15 m natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) ist die GRB = nGSB x 2,5 + 7 m. Sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann die Breite des Gewässerraums angepasst werden. Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

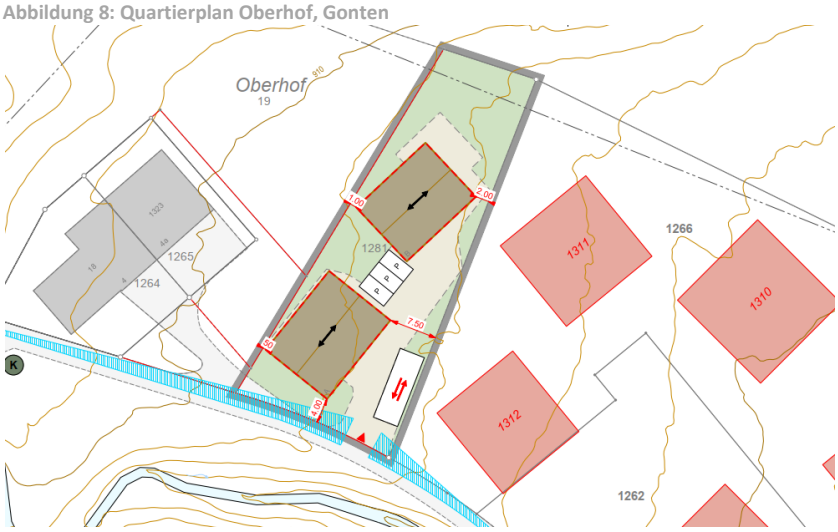
Die definitive Ausscheidung des Gewässerraums ist noch nicht erfolgt. Deshalb gelten zurzeit noch die entsprechenden Übergangsbestimmungen. Die diesbezüglichen Abstände werden jedoch durch die geplanten Neubauten nicht tangiert. Auf die Darstellung des Gewässerraums im Situationsplan wird deshalb verzichtet.

3 Erläuterungen zum Quartierplan

3.1 Allgemeines

Der Perimeter des Quartierplangebiets umfasst die Parzelle Nr. 1281, Grundbuchkreis Gonten (vgl. Abbildung 8: Quartierplan Oberhof, Gonten).

Abbildung 8: Quartierplan Oberhof, Gonten



Quelle: Quartierplan «Oberhof», Hersche Ingenieure AG.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Bestehende Verkehrserschliessung

Das Quartier wird gemäss der nachstehenden Abbildung 9: Ausschnitt Strassenkataster ab der Dorfstrasse (rot) über die Schletterstrasse erschlossen. Beim Abschnitt bis zur Abzweigung Gärtlistrasse handelt es sich um eine öffentliche Bezirksstrasse (orange). Ab der Verzweigung handelt es sich um eine Flurstrasse. Die Erschliessungsstrasse weist eine Breite von rund 3.5 m auf. Die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sowie die Unterhaltspflicht sind privatrechtlich zu regeln. Alternativ ist die Übernahme der Strasse durch den Bezirk zu prüfen. An den im Quartierplan bezeichneten Stellen sind für das Kreuzen von PW mit Traktor geeignete Ausweichstellen zu realisieren.

Abbildung 9: Ausschnitt Strassenkataster

Quelle: www.geoportal.ch/Strassenkataster.

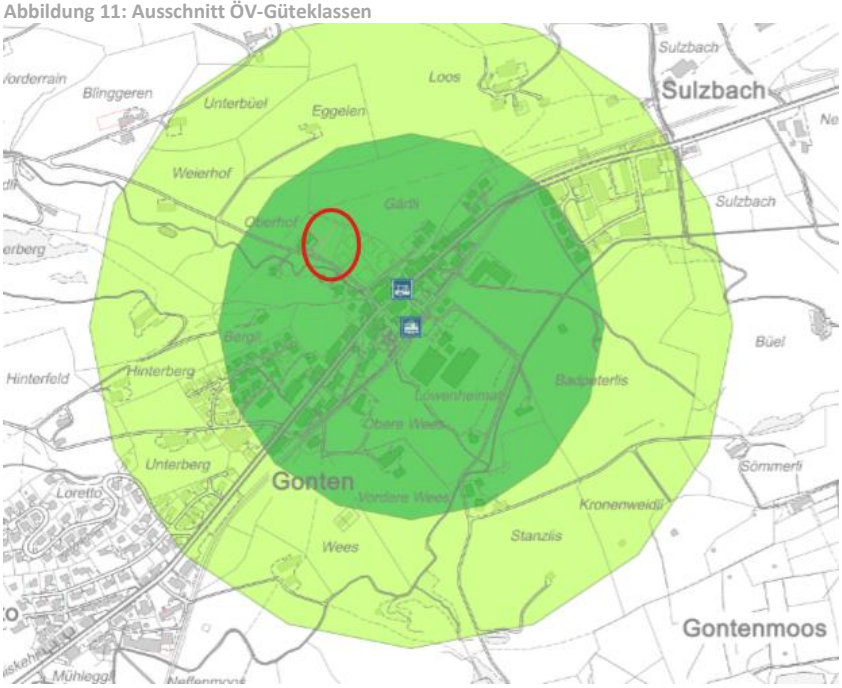
Die nachstehenden Abbildungen zeigen die Abzweigung sowie die Zufahrtsstrasse «Schletterstrasse» von der Dorfstrasse (Bezirksstrasse).

Abbildung 10: Erschliessungssituation, eigene Fotos (27.05.2026).

3.2.2 Öffentliche Erschliessung

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) ist, wie anhand der nachstehenden Abbildung deutlich wird, als mittelmässig (dunkelgrün) zu beurteilen (vgl. Abbildung 11: Ausschnitt ÖV-Güteklassen). In 200 m Gehdistanz befindet sich die Bahnhaltestelle «Gonten», angefahren von der Appenzeller Bahnen Linie S23 in Richtung Gossau SG und Wasserauen alle 30 Minuten pro Richtung.

Abbildung 11: Ausschnitt ÖV-Güteklassen



Quelle: www.geoportal.ch/ÖV-Güteklassen.

3.2.3 Fuss- und Radwege

Im kantonalen Richtplan AI ist die Prüfung des Ausbaus von Rad- und Fusswegen vermerkt. Das Raumentwicklungskonzept von Gonten sieht angrenzend an das Planungsgebiet eine neue wichtige Fussverbindung vor, um Netzlücken zu schliessen und Schwachstellen zu beseitigen. Diese Verbindung zwischen der Schletterstrasse und dem Fussweg zur «Loos» ist durch die bestehende Gärtlistrasse gewährleistet.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Gemäss der Projektstudie ist für die zwei Mehrfamilienhäuser keine Kehrichtsammelstelle vorgesehen. Im Quartierplan wird deshalb ein möglicher Standort an der Schletterstrasse für die Erstellung eines Halbunterflurbehälters bezeichnet. Dieser soll für die Anstösser der ganzen Schletterstrasse frei zugänglich sein. Da der Standort ausserhalb des Geltungsbereichs liegt, ist eine definitive Festlegung im Quartierplanverfahren nicht möglich.

Weitere notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser Abwasser, Elektrizität etc.) sind koordiniert zu planen und nach den diesbezüglichen Vorschriften auszuführen.

3.3 Bebauung

3.3.1 Variantenstudium

Das Büro InnenArchitekten Koch Enzler hat für das Planungsgebiet ein Variantenstudium durchgeführt für eine mögliche Überbauung. Nachfolgend wird die gewählte Variante erläutert und grafisch abgebildet. Die Variantenstudie stellt dabei das richtungsweisende Projekt dar.

3.3.2 Variantenbeschrieb

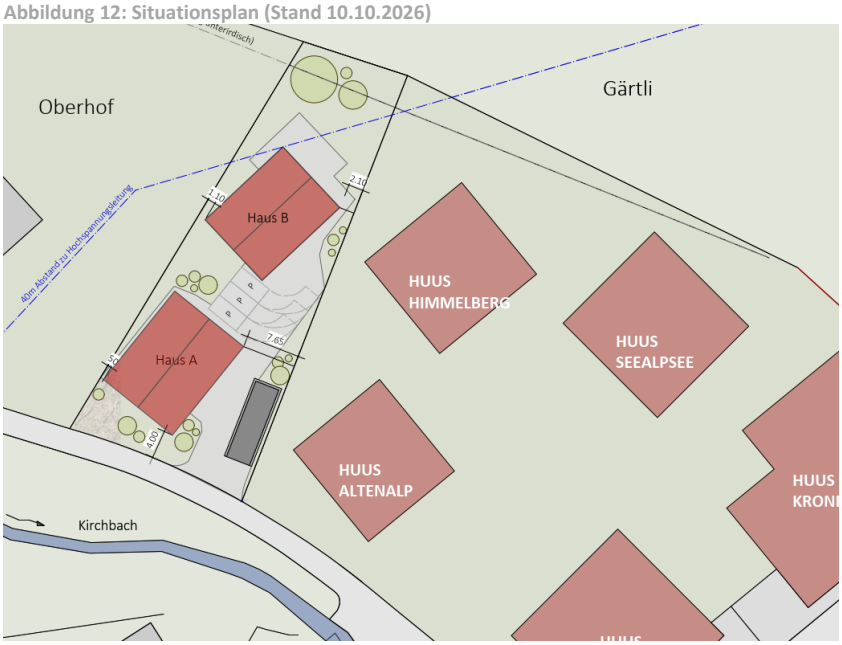
Variantenstudie:

Die Vorstudie sieht zwei Gebäudevolumen mit insgesamt acht Wohneinheiten und einer gesamten Nettowohnfläche von ca. 830 m², verteilt auf vier Geschosse vor. Dazu Praxisräume von ca. 30 m^2. Bei den Wohnungen handelt es sich um drei 2.5-Zimmer-Wohnungen, zwei 3.5-Zimmer-Wohnung, zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen und eine 6.5-Zimmer-Wohnung. Die anrechenbare Geschossfläche beträgt total ca. 1'500 m², in welche die Aussennutzflächen nicht mit eingerechnet werden.

Die ähnliche, jedoch leicht voneinander abgewinkelte Platzierung der Gebäude sorgt dafür, dass gute Belichtungs- und Sichtverhältnisse geschaffen werden. Der westliche Grenzabstand für das Haus A beträgt mindestens 0.5 m, für Haus B mindestens 1.0 m. Der östliche Grenzabstand beträgt mindestens 2.0 m. Der Mindestabstand von 40 m zur Hochspannungsleitung wird eingehalten.

Die Garagierung erfolgt unterirdisch mittels einer Tiefgarage mit 13 Autoabstellplätzen. Oberirdisch befinden sich zwischen den beiden Bauten drei Besucherparkplätze.

Abbildung 12: Situationsplan (Stand 10.10.2026)

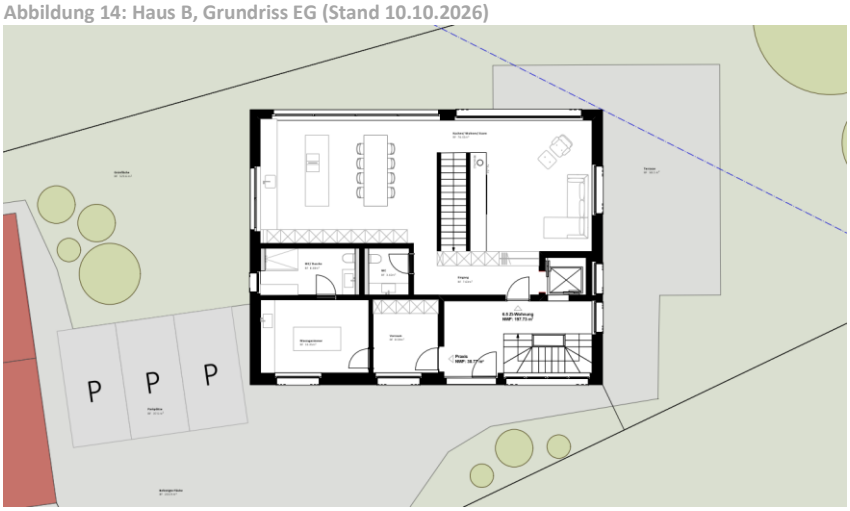


Quelle: Studie Oberhof, InnenArchitekten Koch Enzler.

Abbildung 13: Haus A, Grundriss EG (Stand 10.10.2026)

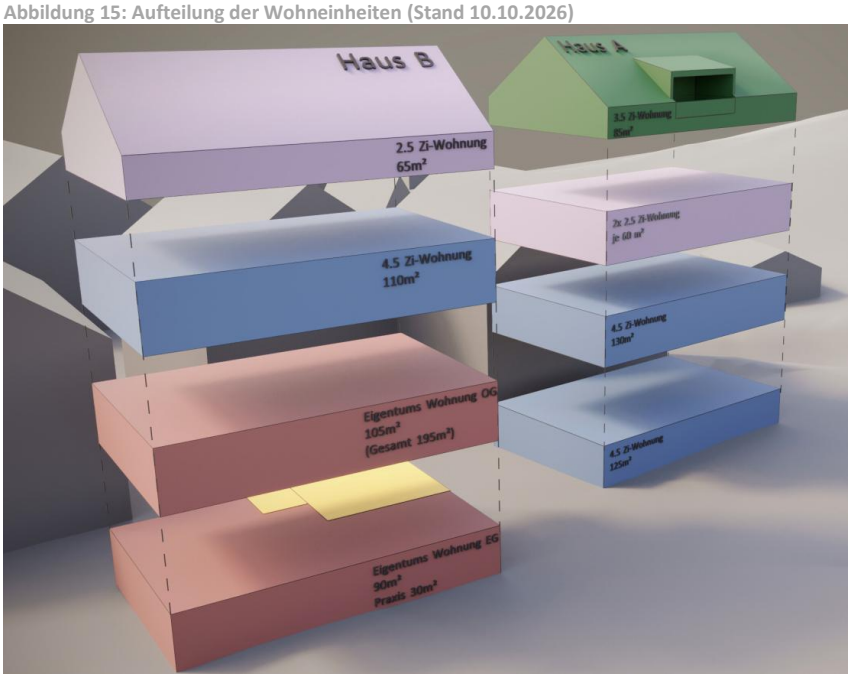
Quelle: Studie Oberhof, InnenArchitekten Koch Enzler.

Abbildung 14: Haus B, Grundriss EG (Stand 10.10.2026)



Quelle: Studie Oberhof, InnenArchitekten Koch Enzler.

Abbildung 15: Aufteilung der Wohneinheiten (Stand 10.10.2026)



Quelle: Studie Oberhof, InnenArchitekten Koch Enzler.

3.3.3 Ortsbauliches Konzept

Für die Baukultur des Kantons Appenzell Innerrhoden wurden die folgenden Leitziele benannt:

Verdichtetes Bauen, Ortschaft und Landschaft verweben sowie eine sinnvolle Wegeführung.

Das Richtprojekt sieht eine dichte Bebauung vor, welche sich in der Anordnung an die Stellung der neuen Bebauung des Quartiers «Bären» orientiert. Hierdurch entsteht ein fliessender Übergang zur bestehenden Bebauung und der Siedlungsrand wird gestaffelt abgeschlossen. Um einen fliessenden Übergang zwischen den Gebäuden und der Landwirtschaftszone zu schaffen, werden die Höhenvorschriften der Wohnzone W3 anstelle der Kernzone zu Grunde gelegt.

3.3.4 Freiraumkonzept

Der Dorfkern von Gonten liegt im Tal und wird umschlossen von kleineren Hügeln. Um das Siedlungsgebiet dominiert die landwirtschaftliche Nutzung, welche weite Sichtbeziehungen zulässt. Aufgrund der niedrigen Vegetation auf Wiesen, Weiden und Feldern ist das umliegende Gebiet bezüglich der Sichtverhältnisse von Weitläufigkeit geprägt.

Das Richtprojekt bettet die zwei Bauten in den Ortskern von Gonten ein, angepasst an die leicht ansteigende Topografie und angrenzend an die bestehende Bebauung. Die Umgebungsgestaltung weist einige Bäume auf und versiegelt lediglich die für die Erschliessung notwendigen Bereiche.

3.3.5 Architektur und Konstruktion

Gemäss dem Architektur- und Konstruktionsbeschrieb des Büros InnenArchitekten Koch Enzler orientiert sich die Bauweise an der traditionellen Appenzeller Baukultur und nimmt die Gestaltungsprinzipien der umliegenden Bebauung, insbesondere der Überbauung «Bären», auf.

Die Untergeschosse, die Tiefgarage sowie die Erdgeschosse werden in Massivbauweise erstellt. Die Obergeschosse sind als Holzbau konzipiert. Statisch erforderliche Bauteile sowie Konstruktionen mit erhöhten Anforderungen an den Brand- und Schallschutz werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Fassade soll gesamthaft als Holzfassade ausgeführt werden (vgl. Abbildung 16: Aussenvisualisierung). Diese wird durch Simsbrüstungen durchbrochen und gegliedert. Die Fenster werden teilweise als Fensterbänder ausgeführt, auch die Brüstungen der Loggien werden an diese Gestaltung angepasst. Die Treppenhäuser werden mit grosszügigen Glasfronten ausgeführt.

Als Dachform sind Giebeldächer vorgesehen. Aus gestalterischen Gründen sowie zum Witterungsschutz erhalten alle Dächer einen definierten Dachüberstand. Beide Gebäude werden mit integrierten Solardächern ausgestattet.

Das oberste Vollgeschoss bildet den architektonischen Abschluss der Gebäude. Beidseitig angeordnete Lukarnen sorgen für eine harmonische Einbindung in die Dachlandschaft und gewährleisten eine optimale Belichtung und Erschliessung der obersten Wohnungen. Der Lift verbindet alle Geschosse durchgehend.

Abbildung 16: Aussenvisualisierung (Stand 10.10.2026)

Quelle: Studie Oberhof, InnenArchitekten Koch Enzler

3.3.6 Bauvorschriften

Grundsätzlich gelten im Planungsgebiet die Bauvorschriften der Kernzone. Im Rahmen eines Quartierplans kann davon teilweise abgewichen werden. Für den Quartierplan «Oberhof» gelten die festgelegten Baubereiche.

Diese gehen allen Abstandsvorschriften vor. Die Überbauung ist nach den im Reglement festgehaltenen Bauvorschriften zu erstellen.

Tabelle 1: Bauvorschriften Quartierplan

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

Quelle: Reglement QP «Oberhof», Hersche Ingenieure AG.

3.3.7 Vergleich Bauvorschriften

Die nachstehende Tabelle liefert einen Vergleich der Bauvorschriften gemäss Quartierplan (QP) mit den Regelbauvorschriften der Kernzone:

Tabelle 2: Vergleich QP / Richtprojekt mit Regelbauvorschriften

Bauvorschrift	Zulässiges Mass	
	Regelbauweise	QP
Anzahl Vollgeschosse	4	4
Fassadenhöhe Hauptbauten	13.0 m	10.0 m
Gesamthöhe Hauptbauten	16.5 m	13.5 m
Ausnützungsziffer AZ	-	-
Geschossflächenziffer GFZ	-	-
Grenzabstände	4 m	gemäss Baubereichen

Quelle: Reglement QP «Oberhof», Hersche Ingenieure AG.

3.4 Gestalt und Umgebung

Bezüglich der Gestaltung der Bauten gilt die Überbauungsstudie als richtungsweisend. Als verbindlich gilt diese in den Punkten Baukörper, Dachform, Anordnung der Garagierung.

Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung und das Landschaftsbild zu integrieren. Vor der Baueingabe muss eine Bauberatung durch die Fachkommission Heimatschutz erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren wird ein detaillierter Umgebungsplan, sowie ein Material- und Farbkonzept verlangt.

Es sind möglichst wenig Terrainveränderungen zu tätigen, sodass sich die Bauten und Anlagen gut in die Umgebung integrieren. Umgebungsflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen möglichst naturnah und extensiv zu begrünen. Es gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 35%. Im Bereich von Haus A werden Terrainanpassungen und Stützmauern notwendig sein, aufgrund der Lage der Tiefgarage und der notwendigen Zufahrt und Rampe.

Gemäss Art. 68 des kantonalen Baugesetzes sind bei dem Bau von Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Für das gesamte Quartier kann der in nächster Nähe bestehende, öffentliche Kinderspielplatz «Rothuus» benutzt werden.

3.5 Umwelt und Übriges

3.5.1 Infrastruktur

Der Zugang zu den neuen Bauten ist für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ab der Schletterstrasse möglich.

Der Bedarf und die Anforderungen an Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr richtet sich nach den VSS-Normen. Besucherparkplätze befinden sich demnach 3 Stück oberirdisch und in der Tiefgarage befinden sich 13 Abstellplätze für die Bewohnenden.

Für Zweiradfahrzeuge, Kinderwagen und dergleichen sind Abstellflächen von mindestens 5 % der Nettowohnfläche zu erstellen. Die Abstellflächen wird für beide Gebäude gemeinschaftlich erstellt.

3.5.2 Hochwasserschutz

Allfällig notwendige Objektschutzmassnahmen sollen im Rahmen der weiteren Projektierung zusammen mit dem Landesbauamt erarbeitet werden.

3.5.3 Schneeablagerung

Gemäss Art. 40 des kantonalen Strassengesetzes können an öffentliche Strassen angrenzende Grundstücke für die Schneeablagerung beansprucht werden.

3.6 Schlussbestimmungen

3.6.1 Kosten

Die Kosten der Quartierplanung sowie die Realisierung der Ausweichstelle gehen zu Lasten der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1281.

4 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung

Gemäss dem Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) müssen Behörden eine Interessensabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen, wenn diesen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Die Interessensabwägung gliedert sich dabei in drei Schritte, welche wie folgt lauten:

- Ermittlung der relevanten Interessen;
- Bewertung der Interessen unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen;
- Abwägung der ermittelten Interessen zur Sicherstellung das diese angemessen berücksichtigt werden.

Neben den zuvor erläuterten relevanten Grundlagen, welche zu berücksichtigen sind, sind ebenfalls die übergeordneten Ziele der Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes zu beachten. Folgend werden die relevanten Interessen ermittelt, erläutert und abschliessend abgewogen.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken sowie kompakt zu entwickeln. Brachliegende sowie ungenügend genutzte Flächen sind in der Bauzone zu nutzen.

Durch das vorliegende Richtprojekt wird ein öffentliches Interesse an zentraler Lage konzentriert. Die geplante Bebauung der vorliegenden Parzelle entspricht der Innenentwicklung und dem verdichteten Bauen. Die noch ungenutzte Parzelle wird somit ihrer im Richtplan zugeordneten Nutzung gerecht und schliesst das Siedlungsgebiet zum Rand ab. Durch die vorliegende Planung kann das Planungsgebiet effizient genutzt werden und fügt sich gut in die bestehende Bebauung ein.

Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Das Planungsgebiet an zentraler Lage schafft eine gute Anbindung zum Dorfkern. Durch den vorgesehenen Spielplatz innerhalb des Perimeters entsteht ein zentraler Ort für Kinder zum Spielen und Austauschen.

Siedlungen und Landschaften sind in die Landschaft einzuordnen

Da sich das Planungsgebiet am Siedlungsrand befindet, ist bei der Planung der Überbauung darauf zu achten, dass sich diese in die Landschaft einfügt und ein fliessender Übergang zu dieser entsteht. Durch die Anordnung und die

Höhe der Bauten wird genau dafür gesorgt, zudem fügen sie sich gut in die umgebende Bebauung ein.

Siedlungen sollen viele Grünflächen sowie Bäume enthalten

Bei der Planung unbebauter Quartiere ist besonders darauf zu achten, dass ausreichend Grün -und Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Dies trägt nicht nur zur Förderung der Verdunstung und natürlichen Versickerung bei, sondern wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus. Grünflächen sowie Bäume treiben nicht nur die Biodiversität voran, vielmehr stellen sie auch einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Insekten dar.

4.1 Abwägung der Interessen

Da Interessen einander widersprechen können, ist es wichtig, dass diese gegeneinander abgewogen werden. Bei der Bewertung der Interessen steht den Planungsbehörden nach Art. 2 Abs. 3 RPG ein Ermessenspielraum zu sowie das Prinzip der Verhältnismässigkeit.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die vorliegende Quartierplanung im Interesse sämtlicher relevanter Ziele und Grundsätze der Raumplanung liegt. Entgegenstehende anerkannte Interessen sind nicht erkennbar.

4.2 Fazit

Nach Abwägung der relevanten Themen überwiegt das Interesse des Quartierplans. Dieser schafft die Voraussetzungen zur effizienten Nutzung eines ungenutzten, zentral gelegenen Areals innerhalb der Bauzone.

Somit lässt sich festhalten, dass die Planung den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton entsprechen und entwickelt eine ortsgerechte Entwicklung.

5 Verfahren

5.1 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht des Kantons Appenzell I. Rh. sorgt die Kantons- und Gemeindebehörde dafür, dass die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung informiert werden. Zudem wird gemäss den gesetzlichen Vorgaben ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Das Mitwirkungsverfahren erfolgt im Zeitraum vom 4. November bis zum 3. Dezember 2026. Die Bevölkerung hat so die Möglichkeit, innerhalb der vorgegebenen Frist eine Stellungnahme einzureichen.

5.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung durch die Standeskommission erfolgte am …….. Zu folgenden Themen wurden weitere Abklärungen getroffen, bzw. Anpassungen vorgenommen:

Ergänzung im Verfahren ……

5.3 Genehmigung

Teilzonenplanänderung und Quartierplanung werden im Verfahren gemäss Art. 46 – 48 des kantonalen Baugesetzes erlassen.

Ergänzung im Verfahren……

Appenzell, 20. Oktober 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

STANDORT APPENZELL
Enggenhüttenstrasse 13
9050 Appenzell
Telefon 071 788 06 29
appenzell@herscheing.ch

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

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

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

www.herscheing.ch