BEZIRK GONTEN AI

PLANUNGSBERICHT

Teilzonenplanänderung & Quartierplan «Schwarzenberg», Jakobsbad

Bezirk Gonten, Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 20. Oktober 2026

Projekt Nr. 2021.395

VERSION AUFLAGE

HERSCHE INGENIEURE

VERSION AUFLAGE

1	**Ausgangslage und Ziele**	**4**
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele	6
2	**Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**7**
2.1	Übersicht	7
2.2	Nutzungsplan	7
2.3	Naturgefahren	8
3	**Teilzonenplanänderung**	**9**
3.1	Allgemeines	9
3.2	Flächenbilanz	10
4	**Erläuterungen zum Quartierplan**	**12**
4.1	Allgemeines	12
4.2	Erschliessung	12
4.2.1	Bestehende Verkehrserschliessung	12
4.2.2	Verkehrsgutachten	13
4.2.3	Neue Quartiererschliessung	14
4.2.4	Erschliessung durch den ÖV	15
4.2.5	Ver- und Entsorgung	15
4.3	Bebauung	15
4.3.1	Konkurrenzverfahren	15
4.3.2	Variantenbeschreibung	18
4.3.3	Richtungsweisende Studie	18
4.3.4	Bauvorschriften	20
4.3.5	Vergleich Bauvorschriften	21
4.4	Gestaltung/Umgebung	21
4.5	Umwelt und Übriges	21
4.5.1	Bachoffenlegung	21
4.5.2	Gewässerschutz	22
4.5.3	Hochwasserschutz	23
4.5.4	Kehrichtabfuhr	23
4.5.5	Schneeablagerung	23
4.5.6	Quartierbegegnungsplatz	23
4.6	Schlussbestimmungen	24
4.6.1	Baulandmobilisierung	24
4.6.2	Kosten	24
5	**Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung**	**24**
6	**Verfahren**	**25**
6.1	Information und Mitwirkung	25
6.2	Vorprüfung	27
6.3	Genehmigung	29

Beilagen:

- Teilzonenplanänderung Schwarzenberg, Jakobsbad / Situation 1:1000
- Quartierplan Schwarzenberg, Jakobsbad / Situation 1:500
- Reglement Quartierplan Schwarzenberg, Jakobsbad
- Studie «Überarbeitung Studienauftrag Lauftegg»
- Vorprojekt «Erschliessung Schwarzenberg Jakobsbad»
- Vorstudie «Laufteggstrasse Hinterwees-Schwarzenberg Jakobsbad»
- Verkehrsgutachten der Firma Wälli Ingenieure

1 Ausgangslage und Ziele

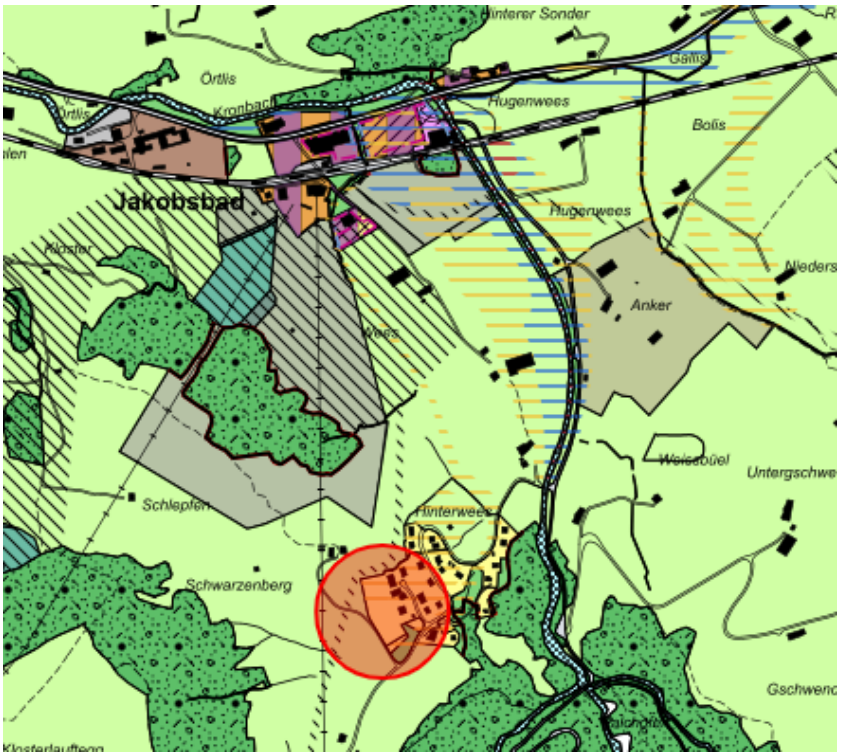
1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet «Schwarzenberg» befindet sich an der Laufteggstrasse in Jakobsbad, Bezirk Gonten. (vgl. Abbildung 1: Standort Projektperimeter). Der Perimeter umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 884 und 885, Bezirk Gonten.

Die erste Etappe der Laufteggstrasse bis zur Gross-Lauftegg mit der Brücke über den Wissbach wurde im Jahr 1962 durch die Flurgenossenschaft Hinterwees-Lauftegg erstellt. Die Übernahme durch den Bezirk bis zur Abzweigung der Zufahrt Schwarzenberg erfolgte im Jahr 2012.

Das Quartier «Schwarzenberg» entstand als Ferienhaussiedlung. Im Jahr 1968 wurden die ersten Ferienhäuser gebaut, heute wird jedoch ein Grossteil der Bauten ganzjährig bewohnt. Seit der ersten Zonenplanung von 1973 ist das Gebiet der Wohnzone zugeteilt, wobei das vorliegende Planungsgebiet erst 2011 eingezont wurde.

Abbildung 1: Standort Projektperimeter



Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan, kantonale Darstellung).

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine zweigeschossige Wohnzone (W2). Eine Übersicht über das Planungsgebiet geben die Abbildungen 2 bis 5.

Abbildung 2: Orthofoto mit Projektperimeter

Quelle: Geoportal.ch (Orthophoto mit AV).

Abbildung 3: Ansicht Süd

Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 4: Ansicht West

Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 5: Ansicht Nord

Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Das Quartierplangebiet umfasst aktuell eine Bauzonenfläche von total 4‘545 m^2. Die nachstehende Flächenaufteilung basiert auf dem bestehenden Zonenplan.

Tabelle 1: Flächenübersicht

Parzellennummer	884	885	Total	Anteil
Wohnzone (W2)	---	3'860 m^2	3'860 m^2	84.9%
Freihaltezone (F)	320 m^2	365 m^2	685 m^2	15.1%
Total	**320 m^2**	**4'225 m^2**	**4'545 m^2**	**100.0%**

Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan, kantonale Darstellung).

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan sollen folgende Ziele für das Neubaugebiet erreicht werden:

a) Adäquate Ergänzung / Arrondierung des Quartiers;
b) Schaffung preisgünstige ganzjährige Wohnmöglichkeit, insbesondere für Familien;
c) eine ortsbaulich gut in die Hanglage eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Bodennutzung;
d) eine effiziente, optimal auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung.

2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

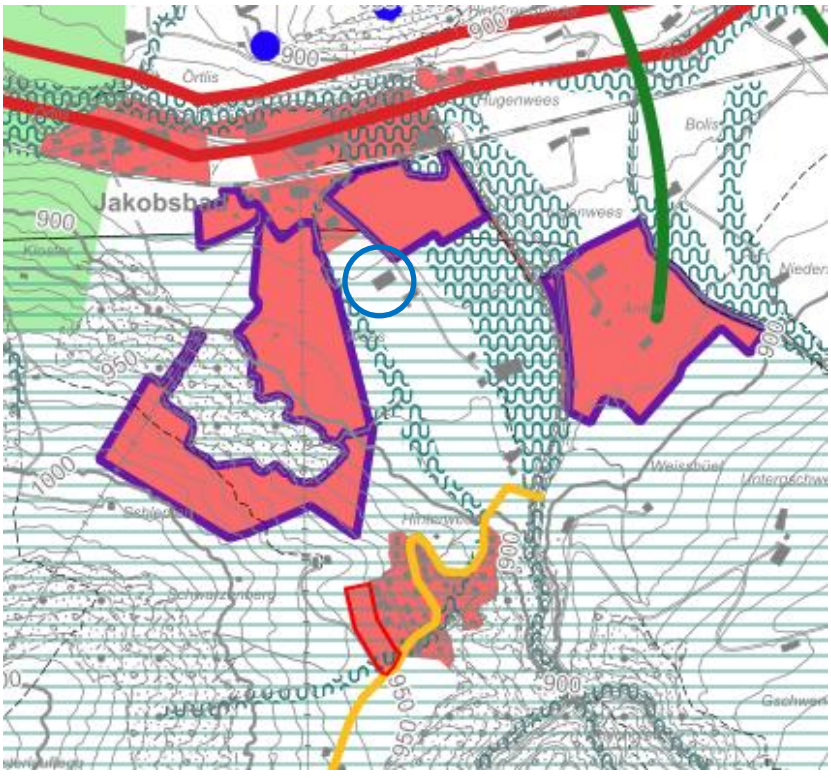
2.1 Übersicht

Tabelle 2: Planungsinstrumente / Planungsthemen

Planungsinstrument / Planungsthema	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	Keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet, Touristisches Kerngebiet, Mountainbikeroute (siehe Abbildung 6: Auszug Kantonaler Richtplan)
Nutzungsplan und Bauordnung	Wohnzone W2 / Freihaltezone F (siehe 2.2 Nutzungsplan)
Naturgefahren	Geringfügige Gefährdung (siehe Abbildung 8: Auszug Gefahrenkarte)
Wald	Nicht tangiert
Gewässer	Eingedoltes Gewässer
Altlasten	Keine bekannt

Abbildung 6 gibt einen Auszug aus dem kantonalen Richtplan wieder, der zeigt, dass der Perimeter (rot umrandet) im Siedlungsgebiet (rot) sowie im Touristischen Kerngebiet (grün schraffiert) liegt.

Abbildung 6: Auszug Kantonaler Richtplan



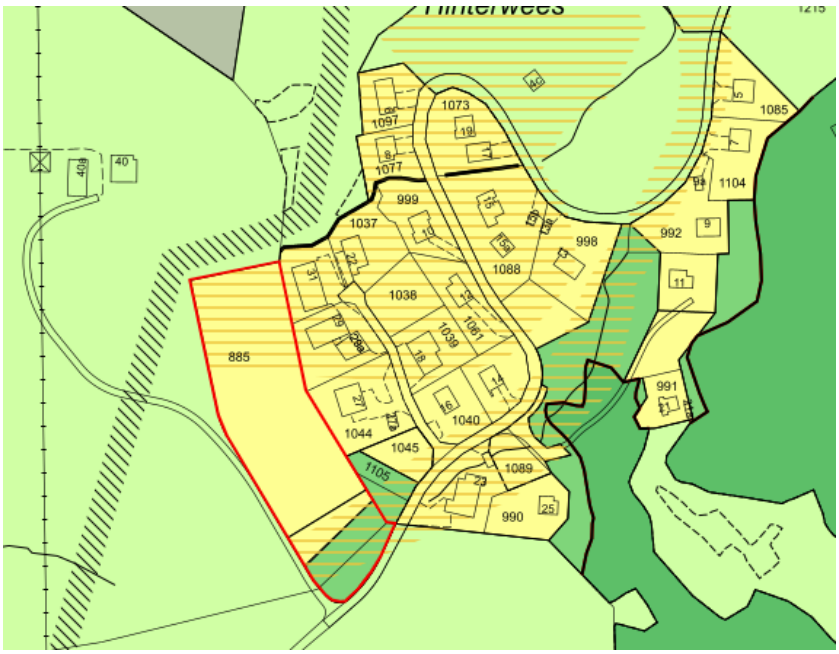
Quelle: Geoportal.ch (Richtplankarte, Kantonal KT AI).

2.2 Nutzungsplan

Abbildung 7 zeigt den aktuellen Zonenplan (Stand März 2024) für das Planungsgebiet. Der Perimeter umfasst im Wesentlichen W2-Zone (gelbe

Grundierung sowie einen Streifen Freihaltezone F (hellgrüne Grundierung). Das Gebiet wird teilweise überlagert durch Gefahrenzone geringer Gefährdung (gelbe Schraffierung). Oberhalb des Baugebietes ist noch ein Streifen Wintersportzone ausgeschieden (ehemalige Talabfahrt Laufteggskilift).

Abbildung 7: Ausschnitt aktueller Zonenplan Projektperimeter

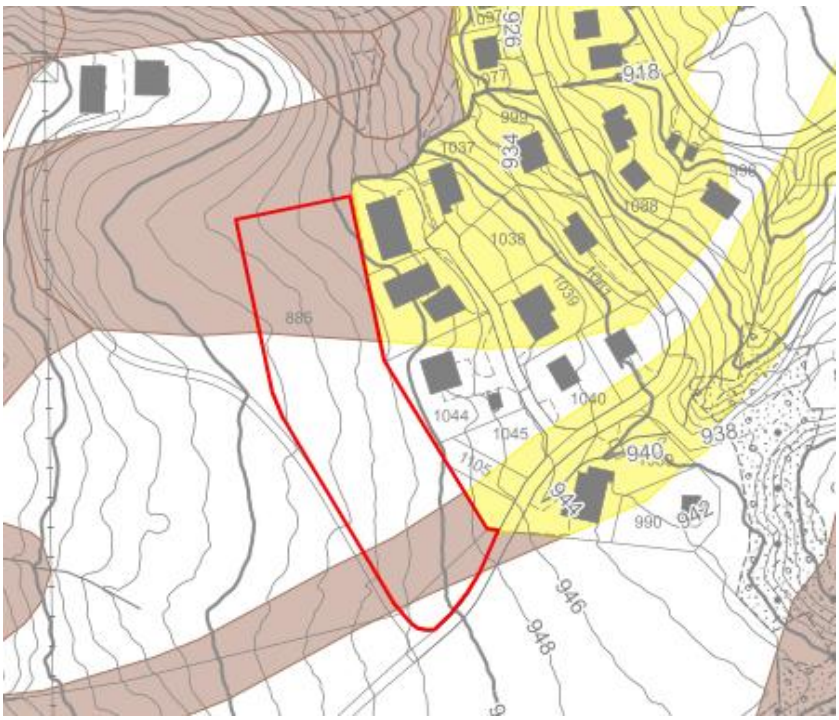


Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan, kantonale Darstellung).

2.3 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser im südlichen und Rutschung im nördlichen Bereich (siehe Abbildung 8).

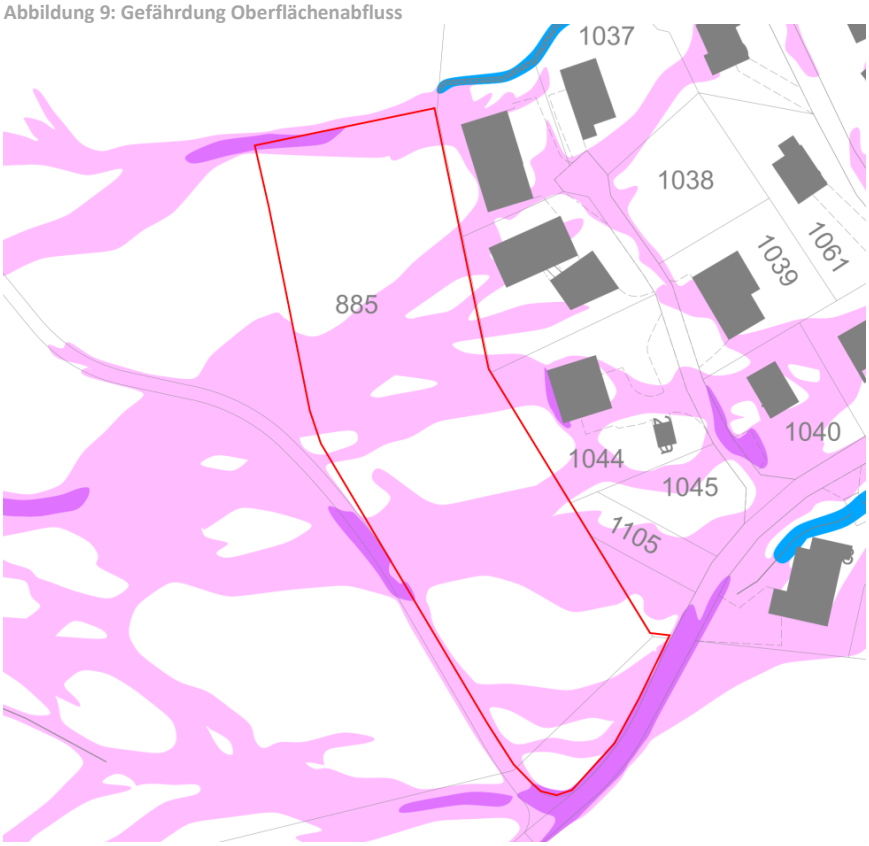
Abbildung 8: Gefahrenkarte



Quelle: Geoportal.ch (Gefahrenkarte gesamt, kantonale Darstellung).

Die Gefahrenkarte aus dem Jahr 2005 muss überarbeitet und um das Planungsgebiet ergänzt werden. Die Zuständigkeit liegt beim Kanton. Da es sich nur um geringe Gefährdungen handelt, müssen entsprechend notwendige Schutzmassnahmen erst im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

Abbildung 9: Gefährdung Oberflächenabfluss



Quelle: Geoportal.ch (Gefährdungskarte Oberflächenabfluss).

Die Karte zeigt den Oberflächenabfluss einer Jährlichkeit > 100 Jahre. Die hellere Farbe bedeutet eine Fliesstiefe unter 10 cm, die dunklere einer solche von 10-25 cm.

3 Teilzonenplanänderung

3.1 Allgemeines

Die bestehende Bezirksstrasse liegt im Bereich des Planungsgebietes in der Landwirtschaftszone. Dies wird bei der Teilzonenplanänderung belassen. Ab dort wird die auszubauende oder neu zu erstellende Erschliessungsstrasse der Wohnzone W2 zugeteilt (vgl. Abbildung 10).

Für die Verkehrserschliessung massgebend ist das diesbezügliche Erschliessungs-Vorprojekt (vgl. Beilage).

Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan bestehend / neu

Quelle: Teilzonenplanänderung «Schwarzenberg», Jakobsbad, Hersche Ingenieure AG.

3.2 Flächenbilanz

Im Änderungsperimeter ergeben sich durch die geplante Umzonung folgende Flächenänderungen (vgl. Tabelle 3: Flächenänderungen Umzonung):

Tabelle 3: Flächenänderungen Umzonung im Änderungsperimeter

Parzellen-nummer	**Umzonungsflächen**			**Total**
	W2	Freihalte-zone F	Landwirt-schafts-zone L	
884 alt	--	320 m²	50 m²	370 m²
884 neu	60 m²	310 m²	--	370 m²
885 alt	3’860 m²	365 m²	240 m²	4’465 m²
885 neu	3'820 m²	515 m²	130 m²	4’465 m²
Bilanz	**+20 m²**	**+140 m²**	**-160 m²**	**±0m²**

Quelle: Teilzonenplanänderung «Schwarzenberg», Jakobsbad, Hersche Ingenieure AG.

Die nachstehende Abbildung 11 zeigt die verschiedenen Umzonungsflächen im Detail.

Abbildung 11: Kompensationskarte des Plangebietes

Quelle: Eigene Darstellung, Hersche Ingenieure AG (03.09.2025).

4 Erläuterungen zum Quartierplan

4.1 Allgemeines

Der Perimeter des Quartierplans umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 884 und 885, Bezirk Gonten (vgl. nachstehende Abb. 12).

Abbildung 12: Quartierplanperimeter

Quelle: Quartierplan «Schwarzenberg», Jakobsbad, Hersche Ingenieure AG.

4.2 Erschliessung

4.2.1 Bestehende Verkehrserschliessung

Aktuell ist das Quartierplanungsgebiet nur teilweise durch eine private, circa 2.50 m breite Kiesstrasse erschlossen. Diese zweigt von der Laufteggstrasse ab, welche Bestandteil des öffentlichen Bezirksstrassennetzes ist. Diese weist bis zum Campingplatz «Anker» eine Breite von 4-4.5 m auf. Ab der Brücke über den Wissbach beträgt die mittlere Breite ca. 3.5 m. Aktuell bestehen verschiedene Ausweichmöglichkeiten auf privatem Grund. Um eine hinreichende Erschliessung zu gewährleisten, sollen die Ausweichmöglichkeiten gemäss Verkehrsgutachten und Vorstudie (siehe Kap. 4.2.2 und Beilagen) ergänzt und ausgebaut werden.

Die nachstehenden Abbildungen 13 und 14 zeigen die Abzweigung der privaten Zufahrtsstrasse «Schwarzenberg» von der Laufteggstrasse (Bezirksstrasse).

Abbildung 13: Abzweigung Zufahrt Schwarzenberg

Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 14: Zufahrt Schwarzenberg

Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

4.2.2 Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der relevanten bestehenden Erschliessungsstrassen liegt ein unabhängiges Verkehrsgutachten der Wälli AG Ingenieure, Stand 14.07.2026, vor.

Gemäss dem Gutachten wird der Ausbaugrad der Laufteggstrasse bereits für die aktuelle Nutzung als nicht ausreichend eingestuft, was sich durch die künftige Bebauung weiter verschärfen würde. Um eine hinreichende Erschliessung des Planungsgebiets zu gewährleisten, werden ab dem Parkplatz Jakobsbad bis zum Neubaugebiet insgesamt 9 zusätzliche Ausweichstellen vorgeschlagen, davon 3 auf dem nördlichen Strassenabschnitt bis zur Wissbachbrücke und 6 auf dem Abschnitt Wissbachbrücke bis zum Neubauquartier.

Zu Beginn der Laufteggstrasse wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit, durch das Schild «50 km/h generell aufgehoben», von 50 km/h auf 80 km/h angehoben. Die Übersichtlichkeit sowie Breite des Strassenraums lassen annehmen, dass die effektiv gefahrene Geschwindigkeit massiv tiefer liegt. An der bestehenden Signalisation liegt rechtlich kein Anpassungsbedarf vor, allenfalls sollte das Schild «Ende 50» entfernt werden.

Die beiliegende Vorstudie «Laufteggstrasse Hinterwees-Schwarzenberg, Jakobsbad» ist dabei auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens abgestimmt.

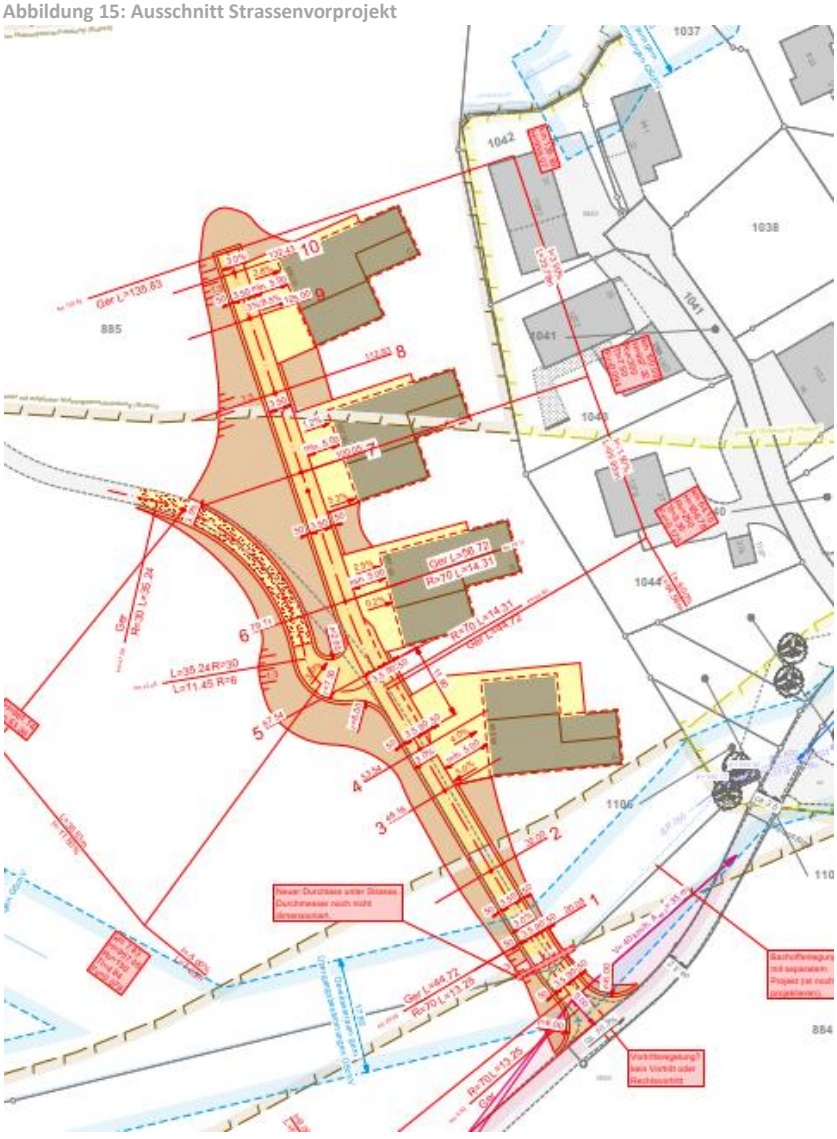
4.2.3 Neue Quartiererschliessung

Für die neue Erschliessungsstrasse wurde eine Vorprojekt ausgearbeitet (vgl. Abbildung 15). Die Strasse soll eine Breite von 3.50 m aufweisen und nach der Fertigstellung entschädigungslos ins Bezirksstrassennetz aufgenommen werden (vgl. Reglement Art. 3). Der genaue horizontale und vertikale Verlauf der Strasse wird im Erschliessungsprojekt festgelegt. Dabei sind gemäss Abklärungen mit dem Bau- und Umweltdepartement insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Die Mindesttiefe der Garagenvorplätze muss 5m betragen;
- der Einlenker zur Laufteggstrasse muss für einen LKW Typ A befahrbar sein;
- aufgrund der schmalen Zufahrtsstrasse ist ein Rechtsvortritt in die Laufteggstrasse gewünscht.

Die Befahrbarkeit mit Lastwagen sowie die Möglichkeit zum Kreuzen verlangen insbesondere im Einlenkbereich eine grössere Strassenbreite. Dazu wird die Strasse in diesem Bereich auf 4.40 m aufgeweitet. Die notwendige Verbreiterung der bestehenden Zufahrtsstrasse tangiert den Gewässerraum.

Abbildung 15: Ausschnitt Strassenvorprojekt



Quelle: Strassenvorprojekt der Hersche Ingenieure AG.

4.2.4 Erschliessung durch den ÖV

Gemäss der Karte «ÖV-Güteklassen und Haltestellen» weist das Gebiet keine ÖV-Güteklasse auf. Das Gebiet ist durch den Bahnhof Jakobsbad, welcher sich in ca. 1'100 m Gehdistanz befindet, an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Zudem wird das Gebiet durch den Rufbus PubliCar der PostAuto Schweiz AG bedient.

Die Gesamtverkehrsstrategie des Kantons Appenzell I.Rh. definiert fünf Ziele, die folgenden Ziele sind für die Planung relevant:

- Ziel 1: Kontrollierte Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV);
- Ziel 3: Vernetze Siedlungs- und Verkehrsplanung.

Durch die in der Vorstudie geplanten Ausweichstellen, kann der Ausbau der Lauteggstrasse auf der gesamten Länge vermieden und die hinreichende Erschliessung des Quartiers sichergestellt werden. Durch die hinreichende Erschliessung verbessert sich ausserdem die Verkehrssicherheit im Bereich des Fuss- und Veloverkehrs.
Die geplanten Massnahmen tragen dazu bei, dass die Beanspruchung von zusätzlichem Kulturland für die Verkehrsinfrastruktur auf das minimale reduziert und eine attraktive und sichere Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr sichergestellt wird, entsprechend dem ersten und dritten Ziel der Gesamtverkehrsstrategie von Appenzell I.Rh.

4.2.5 Ver- und Entsorgung

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

Die Kehrrichtabfuhr erfolgt zentral an der bestehenden Sammelstelle auf dem Parkplatz Jakobsbad (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: HUFB Jakobsbad

Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

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

4.3 Bebauung

4.3.1 Konkurrenzverfahren

Die Grundlage für die vorliegende Quartierplanung bildete ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 50 Abs. 6 des kantonalen Baugesetzes. Folgende drei

Architekturbüros, bzw. Architektenteams wurden eingeladen, um entsprechende Bebauungsstudien auszuarbeiten:

- Architektengemeinschaft Dominik Sutter Architektur GmbH, Silvan Fässler, SME Architektur GmbH
- K & L Architekten AG I Pauli Stricker GmbH Landschaftsarchitekten BSLA
- ideplanrusch gmbh, Innenarchitektur Design Planung, Gonten

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die unterschiedlichen Bebauungsvarianten.

Abbildung 17: Situation Bebauungsstudie 1

Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

Abbildung 18: Situation Bebauungsstudie 2

Quelle: Studie Lauftegg, K & L Architekten AG I Pauli Stricker GmbH Landschaftsarchitekten BSLA.

Abbildung 19: Situation Bebauungsstudie 3

Quelle: Studie Lauftegg, ideplanrusch gmbh, Gonten.

4.3.2 Variantenbeschreibung

Bebauungsstudie 1

(siehe Kap. 4.3.3)

Bebauungsstudie 2

Diese sieht eine Bebauung mit 4 Bauten und insgesamt 10 bis 12 Wohneinheiten vor mit insgesamt ca. 1500 m^2 Wohnfläche. Die anrechenbare Geschossfläche beträgt ca. 1900 m^2. Die Garagierung erfolgt unterirdisch mittels Tiefgarage mit 24 Autoabstellplätzen. Der oberirische Zugang zu den Gebäuden ist talseitig angeordnet.

Gemäss Projektbeschrieb «orientiert sich die Materialisierung der Häuser an den traditionellen ländlichen Bauten im Appenzellerland und ist geprägt durch horizontale Bänder der Fassaden, Schiebeläden und Holztäfer für die Füllungen und einem Schindelschirm im Dachgiebel. Die Häuser sind als Holzbauten auf einem massiven Sockelbau vorgesehen.»

Bebauungsstudie 3

In dieser Studie wurden verschiedene Bebauungs- und erschliessungsvarianten studiert (5 bis 10 Bauten / Erschliessung talseitig, hangseitig, mittig und mittels Tiefgarage). Die in Abbildung dargestellte Variante sieht 9 Gebäude vor, davon 7 EFH à 4.5 Zimmer und 2 Objekte mit je zwei 2.5-Zimmerwohnungen. Die gesamte Wohnfläche beträgt 880 m^2. Die Tiefgarage umfasst 25 Plätze.

Nach eingehender Prüfung der eingereichten Vorschläge entschieden sich Bezirksrat und Grundeigentümer für die Bebauungsvariante 1 der Architektengemeinschaft Dominik Sutter Architektur GmbH, Silvan Fässler, SME Architektur GmbH. Diese wird im vorliegenden Quartierplan zum richtungsweisenden Bestandteil erklärt.

Im nachstehenden Kapitel 4.3.3 wird die im Konkurrenzverfahren als Sieger ausgewählte Studie detailliert beschrieben.

4.3.3 Richtungsweisende Studie

Die richtungsweisende Studie sieht vier gleichwertige Gebäudevolumen vor, welche dem natürlichen Terrainverlauf entsprechen gesetzt werden. Jedes Gebäude weist 2 Wohneinheiten à ca. 150 m2 Wohnfläche auf. Die Garagierung erfolgt einzeln in den Bauten (je 4 Autoabstellplätze).

Gemäss Projektbeschrieb «…beruhigt die Analogie der Volumina die vorherrschende Situation im Quartier. Die Überbauung schliesst das radial gewachsene Quartier ab. Die Umgebung und die gebaute Struktur greifen ineinander und werden auf natürliche Weise aufgewertet und abgeschlossen. Die neuen Wohnhäuser werden von Westen her, über den bestehenden Zufahrtsweg erschlossen. Der zusammenhängende Aussenraum verbindet die neuen Wohnhäuser untereinander und ermöglicht eine gemeinschaftliche Nutzung.

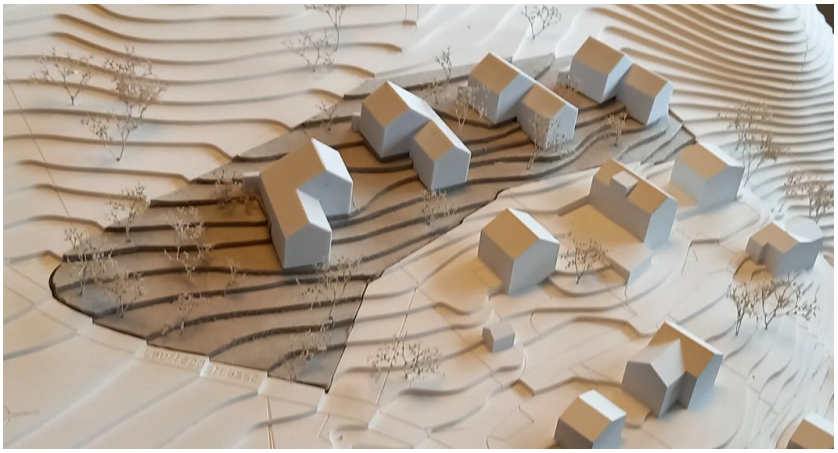
Die vier traufständigen und gegen Süden gerichteten Mehrfamilienhäuser, gedacht für Familien mit Kindern, sind mit je zwei gleichwertigen und grosszügigen Wohneinheiten ausgestattet. Die Raumgrössen können innerhalb dieser Struktur individuell auf die Bedürfnisse der Familie angepasst werden. Der mit natürlichen Materialien ausgekleidete Holzbau ermöglicht diese Flexibilität und erhöht zudem die Wohnqualität im Innenraum. Nach aussen

schützt eine geöffnete Deckleistenschalung den konstruktiven Holzbau. Feine Nadelstreifen zwischen Brett und Leiste veredeln das Fassadenkleid….»

Abbildung 20: Aufsicht Architekturmodell

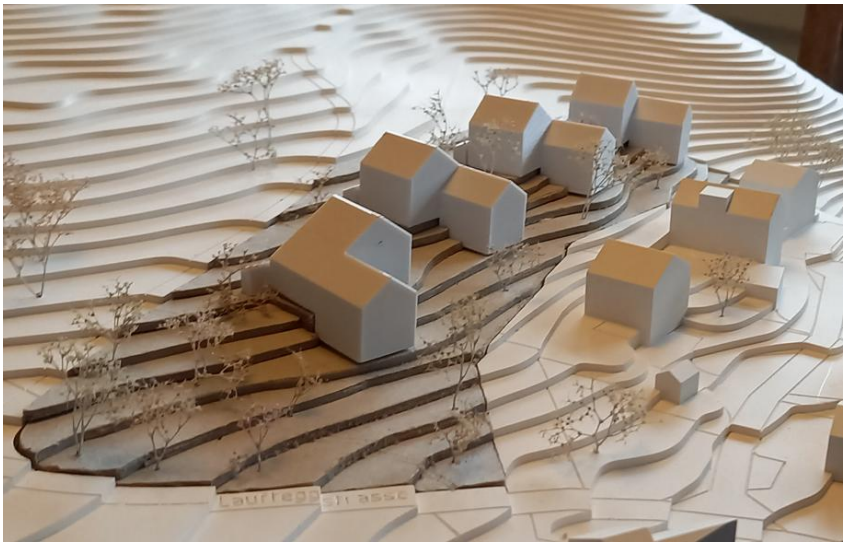
Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

Abbildung 21: Schrägansicht Architekturmodell



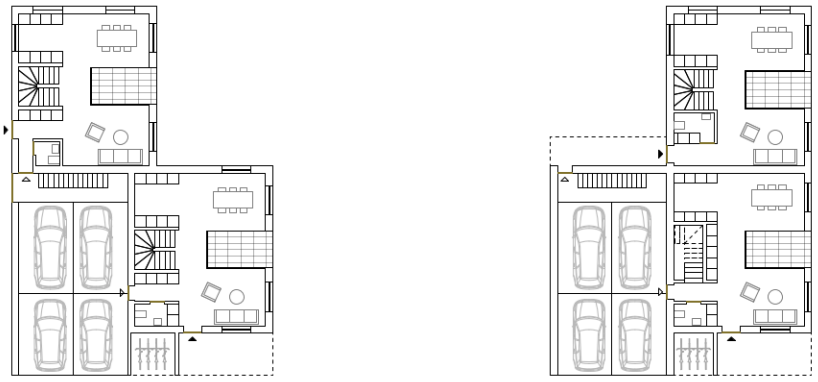
Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

Abbildung 22: Schrägansicht Architekturmodell



Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

Abbildung 23: Grundriss EG

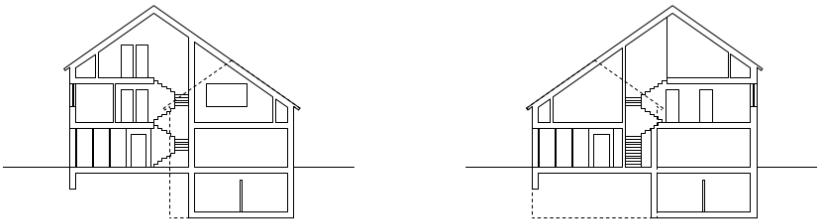


Haustyp A
Grundriss EG 1:200

Haustyp B
Grundriss EG 1:200

Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

Abbildung 24: Schnitt Wohnhaus West Typ A / B



Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

4.3.4 Bauvorschriften

Grundsätzlich gelten im Planungsgebiet die Bauvorschriften der zweigeschossigen Wohnzone. Im Rahmen eines Quartierplans kann davon teilweise abgewichen werden. Für den Quartierplan «Schwarzenberg» gelten die festgelegten Baubereiche. Diese gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Die südlichen Gebäudeseiten weisen am meisten Hauptwohnräume auf und gelten deshalb als Gebäudeseiten gemäss Art. 60 Abs. 1 der Bauverordnung.

Die Überbauung ist nach den im Reglement festgehaltenen Bauvorschriften zu erstellen.

Tabelle 4: Bauvorschriften Quartierplan

Bestimmung	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Min./Max. Anzahl Wohneinheiten	2/4	2/4	2/4	2/4
Max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	3	3
Gesamthöhe Hauptbauten	11.0m	10.5m	10.5m	10.5m
Fassadenhöhe Hauptbauten	8.0m	7.5m	7.5m	8.0m
Ausnützungsziffer / Geschossflächenziffer	frei			

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

4.3.5 Vergleich Bauvorschriften

Die nachstehende Tabelle 5 liefert einen Vergleich der richtungsweisenden Siegerstudie mit den Regelbauvorschriften der zweigeschossigen Wohnzone.

Tabelle 5: Vergleich QP/Siegerstudie mit Regelbauvorschriften

Bauvorschrift	Zulässiges Mass	
	Regelbauweise	Siegerstudie/QP
Anzahl Vollgeschosse	2	3
Fassadenhöhe Hauptbauten	max. 7.0 m	max. 8.0
Gesamthöhe Hauptbauten	max. 10.5 m	max. 11.0
Ausnützungsziffer AZ	max. 0.5	frei
Geschossflächenziffer GFZ	max. 0.7	frei
Grosser Grenzabstand	8 m	irrelevant
Kleiner Grenzabstand	4 m	4 m

Quelle: Reglement, Hersche Ingenieure AG.

Die Höhenabweichungen von der Regelbauwiese sind nötig, um die im Konkurrenzverfahren ausgewählte Siegervariante realisieren zu können. Die Überschreitung der Gesamthöhe beträgt dabei maximal 0.5 m (Haus A), jene der Fassadenhöhe maximal 1.0 m (Häuser A und D). Die Aufhebung der Ausnützungsbestimmungen ist vertretbar, da die Nutzung durch die Baubereiche, die Höhen und die verbindlichen Vorgaben der richtungsweisenden Studie genügend beschränkt ist. Der grosse Grenzabstand ist nach Süden anzuwenden und ist innerhalb des Neubauquartiers nicht relevant.

4.4 Gestaltung/Umgebung

Bezüglich der Gestaltung der Bauten gilt die Siegerstudie als richtungsweisend. Als verbindlich gilt sie in den Punkten Baukörper, Dachform, Aufteilung der Hausteile und Anordnung der Garagierung.

Bauten und Anlagen sind gut in ihre Umgebung und das Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind teilweise extensiv zu begrünen.

Vor der Baueingabe muss eine Bauberatung durch die Fachkommission Heimatschutz erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren wird ein detaillierter Umgebungsplan, sowie ein Material- und Farbkonzept verlangt.

Um die Bauten und Anlagen gut in die Umgebung zu integrieren, sind diese so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen bzw. Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Die Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungsflächen möglichst naturnah und extensiv zu begrünen.

4.5 Umwelt und Übriges

4.5.1 Bachoffenlegung

Im Bereich des Quartierplanperimeters befindet sich ein eingedoltes öffentliches Gewässer. Entgegen der Darstellung im Gewässernetzplan GN10 verläuft

es bereits auf Parzelle Nr. 1106 teilweise offen (vgl. Abbildung 25). Im angrenzenden Bereich bis zur neuen Zufahrtsstrasse soll das Gewässer offengelegt werden (vgl. Abbildung 26). Die Offenlegung erfolgt zusammen mit der Erschliessung zu Lasten des Grundeigentümers.

Abbildung 25: Offenes Gewässer Parzelle 1106

Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 26: Gewässernetz, Teiloffenlegung

Quelle: Geoportal, GN10.

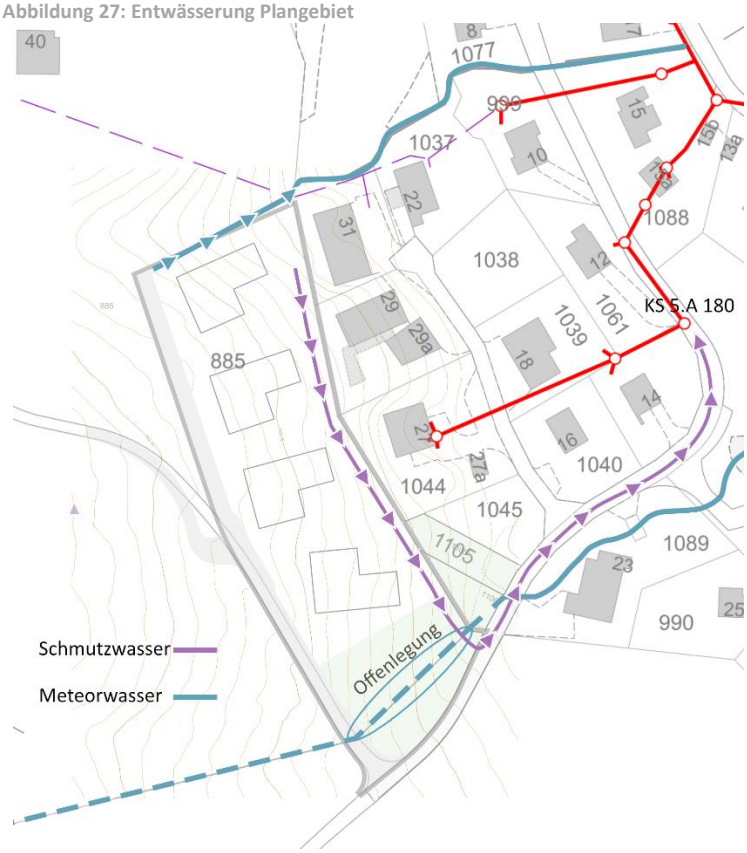
4.5.2 Gewässerschutz

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsflächen ist gering zu halten. Das Meteorwasser soll möglichst auf dem Grundstück versickern oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde über eine wirksame Retentionsanlage in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Entsprechende bauliche Massnahmen sind zusammen mit der Erweiterungs- und Erschliessungsplanung zu definieren.

Die Ergebnisse der Abklärung mit dem Bau- und Umweltdepartement haben ergeben, dass das Schmutzwasser Richtung Laufteggstrasse geführt wird, bis zur Leitung/Schacht KS.5.A.180 als öffentliche Schmutzwasserleitung (vgl. Abbildung 27). Die Erschliessung der einzelnen Liegenschaften ist als Feinerschliessung anzusehen, weshalb die Kosten auf der Parazelle von den jeweiligen Eigentümern zu tragen sind. Das Meteorwasser ist getrennt in die bestehenden im GN10 aufgeführten Bäche aufzuteilen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Das detaillierte Entwässerungskonzept ist im beiliegenden Vorprojekt «Erschliessung Schwarzenberg, Jakobsbad» ersichtlich.

Abbildung 27: Entwässerung Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung, Hersche Ingenieure AG.

4.5.3 Hochwasserschutz

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

4.5.4 Kehrichtabfuhr

Im Quartierplan ist kein Standort für die Kehrichtsammelstelle bezeichnet. Die Abfuhr soll zentral an der bestehenden Sammelstelle beim Parkplatz Jakobsbad erfolgen (siehe Kap. 4.2.5).

4.5.5 Schneeablagerung

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

4.5.6 Quartierbegegnungsplatz

Die neu geschaffene, bzw. erweiterte Freihaltezone soll neben der Sicherung des Gewässerraums, auch die Realisierung eines Quartierbegegnungsplatzes ermöglichen. Dieser soll als öffentlicher Spielplatz sowie als Parkanlage dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner dienen. Es sind ausschliesslich diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig.

Die detaillierte Anordnung und Ausgestaltung des Begegnungsplatzes sind im Baugesuchsverfahren festzulegen.

4.6 Schlussbestimmungen

4.6.1 Baulandmobilisierung

Im Sinne von Art. 49 Abs. 3 BauG setzt der Bezirk zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck mit der Grundeigentümerin Verträge auf, welche die Fristen für das Einreichen eines Baugesuchs, für die Etappierung und die Realisierung sowie die Folgen der nicht zeitgerechten Umsetzung regeln. Der Bezirk wird darin der Grundeigentümerin mindestens fünf Jahre seit Rechtskraft des Quartierplans oder zwei Jahre seit Rechtkraft einer Baubewilligung zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone gemäss den Quartierplanbestimmungen einräumen.

4.6.2 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanung und Erschliessung müssen von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 885 getragen werden.

5 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung

Bauzonenflächenbeanspruchung

Der kantonale Richtplan verlangt für die Wohnzone in den Bezirken eine Bauzonenflächenbeanspruchung mit Berücksichtigung Siedlungsverdichtung von maximal 213 m^2 pro Raumnutzer.

Die Siegerstudie sieht 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten à 150 m^2 vor. Gemäss BFS-Statistik beträgt die mittlere Belegungsdichte pro Wohneinheit in der geplanten Grösse im Kanton Appenzell I. Rh. 2.6 Personen. Somit werden circa 20 Personen im Neubaugebiet Platz finden. Daraus resultiert bei einer Wohnzonenfläche von ca. 3'880 m^2 (inkl. Strasse) eine Bauzonenflächenbeanspruchung von ca. 190 m^2 pro Raumnutzer. Der zulässige Maximalwert ist damit eingehalten.

Erschliessung

Bei der Laufteggstrasse handelt es sich gemäss Norm um eine sog. «Zufahrtsstrasse» zur Erschliessung von Siedlungsgebieten bis 150 Wohneinheiten.

- Begegnungsfall PW/PW
- Kapazität 100 Fz/h

Die Erschliessung des Quartierplangebietes gilt als «Zufahrtsweg» (bis 30 Wohneinheiten).

- Begegnungsfall PW/Fahrrad
- Kapazität 50 Fz/h

Tabelle 6: Ermittlung zusätzliche Verkehrserzeugung

Faktoren	Wert / Anzahl
Bewohner	ca. 20
Wege pro Bewohner	ca. 3.75
MIV-Anteil [1]	ca. 80 %
PW-Besetzungsgrad	1.5
Anteil Abendspitzenstunde	10 %

[1] Motorisierter Individualverkehr

(ASP, 17.00-18.00 Uhr)	
Verhältnis Zu- / Wegfahrten ASP	70 % / 30 %

Quelle: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung / z.T. Schätzungen.

Daraus ergibt sich bei Vollbelegung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 40 Fahrten pro Tag. Davon fallen auf die Abendspitzenstunde ca. 4-5 Fahrten.

6 Verfahren

6.1 Information und Mitwirkung

Die Quartierplanung erfolgt auf Initiative des Grundeigentümers. Die Varianten und Planentwürfe wurden von Beginn an in Koordination mit dem Bezirksrat besprochen und erstellt.

Das Projekt wurde den Anwohner des Quartiers Schwarzenberg am 16. Oktober 2024 vorgestellt.

Vom 19. Oktober bis 24. November 2024 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In der nachstehenden Tabelle 7 sind die eingegangenen Anträge und Anmerkungen sowie deren Berücksichtigung summarisch dargestellt.

Tabelle 7: Übersicht Mitwirkungsergebnisse

Nr.	Antrag / Anmerkung / Thema	Berücksichtigung	Begründung
1	Aussetzen der Teilzonenplanänderung (TZPÄ) und Quartierplanung (QP) bis zur vollständigen Sanierung von Strasse, Abwasser, Meteorwasser	Nein	Nach den notwendigen Anpassungen gemäss den Rückmeldungen und Beschlüssen werden QP und TZPÄ der Standeskommission zur Vorprüfung vorgelegt.
2	Sanierung der Laufteggstrasse von der Weissbachbrücke bis Ende Bauzone	Ja	Die Vorstudie zum Ausbau der Laufteggstrasse mittels Ausweichstellen liegt vor. Diese sollen vorerst provisorisch erstellt und nach der Überbauung definitiv ausgeführt werden. Die Vorstudie wird zusammen mit QP und TZPÄ zur Vorprüfung eingereicht.
3	Sanierung Abwasser und Meteorwasser	Ja	Das Entwässerungskonzept für die Abwasser- und Meteorwasserableitung liegt vor. Die Untersuchungen zeigen, dass eine Ableitung des Meteorwassers mit den notwendigen Retentionsanlagen in die beiden Bäche möglich ist. Die Einleitungsnachweise werden im Baugesuchsverfahren erbracht. Die entsprechenden baulichen Massnahmen werden gleichzeitig mit der Verkehrserschliessung des Neubaugebietes ausgeführt. Insbesondere ist der Durchlass beim ehemaligen Clubhaus zu vergrössern.
4	Winterdienst in Zukunft mittels Schwarzräumung	Teilweise	Gemäss Strassenverkehrsgesetz müssen sich Strassenbenutzer an die örtlichen Gegebenheiten (auch Schnee) mit entsprechender Geschwindigkeit anpassen. Der Bezirk wird die Strasse jedoch (wie bisher) auch weiterhin bei kritischen Verhältnissen salzen.
5	Einführung Tempo 30 von der Weissbachbrücke bis Ende Bauzone	Ja	Das Anliegen wird unterstützt. Gleichzeitig sollte auch ab dem Bahnübergang bis zur Weissbachbrücke eine Beschränkung auf 50-60 km/h festgelegt werden. Die Zuständigkeit liegt jedoch bei der kantonalen Signalisationskommission.

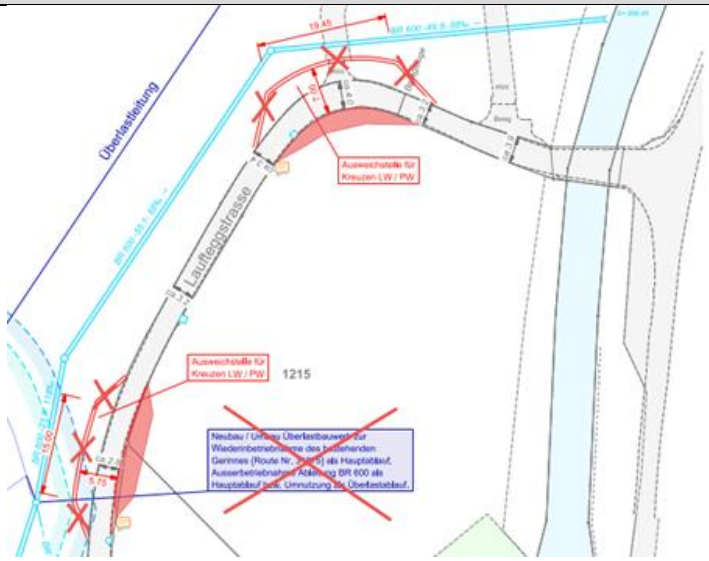
Nr.	Antrag / Anmerkung / Thema	Berück-sichtigung	Begründung
6	Nur zwei Parkplätze pro Wohneinheit sind ungenügend. Besucherparkplätze fehlen.	Ja	Gemäss der richtungsweisenden Studie sind pro Gebäude 4 Innenparkplätze vorgesehen. Aussenparkplätze sind gemäss QP grundsätzlich innerhalb des privaten Erschliessungsbereichs entlang der gesamten strassenseitigen Fassade möglich. Dies bietet Platz für 4-5 Parkplätze.
7	Ungeeignet für Familien, langer und unsicherer Schulweg. Auszonung des Planungsgebietes und Ersatzeinzonung in Dorfnähe prüfen	Nein	Das Bauland wurde im Jahr 2011 eingezont. 2012 erfolgte die Aufnahme der Laufteggstrasse ins Bezirksstrassennetz. Mehrere Gebäude werden heute ganzjährig bewohnt. An der Einzonung als Wohnzone W2 wird deshalb festgehalten. Auf dem Land gibt es oft längere und manchmal auch unsicherere Schulwege.
8	Evtl. nur 4 Einfamilienhäuser (EFH) statt 4 Doppel-EFH	Nein	Mit 4 nur EFH könnte die zulässige Bauzonenflächenbeanspruchung von maximal 213 m2 pro Raumnutzer nicht eingehalten werden.
9	Umzonung Parzellen 1105 und 1106 von Freihaltezone in Wohnzone	Ja	Umzonung soll gleichzeitig mit der Ortsplanungsrevision geprüft werden.
10	Einhaltung des 8 m-Grenzabstandes zu den unterliegenden Gebäuden	Nein	Der grosse Grenzabstand gilt gemäss Bauverordnung ab jener Seite, welche am meisten Hauptwohnräume aufweist (i.d.R. die besonnte Längsseite). Im vorliegenden Fall ist dies die Südseite, die bei allen vier Gebäuden nicht gegen eine Parzellengrenze gerichtet ist, weshalb der grosse Grenzabstand im Quartierplan nicht zum Tragen kommt. Zu den unterliegenden Gebäuden der Nachbarsparzellen (Ostseite) ist somit lediglich der kleine Grenzabstand von 4 m einzuhalten, was vorliegend der Fall ist.
11	Instandstellung Laufteggstrasse nach der Bautätigkeit	Ja	Nachweisbar durch die Bautätigkeit entstandene Schäden müssen durch den Bauherrn übernommen werden. Dazu wird vor Baubeginn eine Bestandesaufnahme gemacht. Dies soll im Reglement berücksichtigt werden.
12	Anpassung Einlenkbereich der neuen Quartierstrasse in die Laufteggstrasse	Ja	Der Einlenkbereich wird im definitiven Bauprojekt endgültig festgelegt und optimiert.

6.2 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wurden am 1. Juli 2025 mit dem Amt für Raumentwicklung und dem Landesbauamt verschiedene Punkte diskutiert. In der nachstehenden Tabelle Nr. 8 sind die daraus resultierenden Änderungen beschrieben.

Tabelle 8: Übersicht Anregungen BUD / Änderungen

Nr.	Diskussionspunkt	Änderung / Lösung
1	Zuordnung Strasse in Bauzone W2	Die neue Quartierstrasse soll ab der Laufteggstrasse vollumfänglich der Bauzone W2 zugeordnet werden.
2	Wendemöglichkeit z.T. ausserhalb Bauzone	Auf die Festlegung einer Wendemöglichkeit wird verzichtet. Aufgrund der Strassenklassierung und -länge ist eine solche nicht zwingend notwendig.
3	Schneeablagerungsstandort ausserhalb Bauzone / des Perimeters	Auf die Festlegung eines Schneeablagerungsstandortes wird verzichtet.
4	Quartierbegegnungsplatz in Freihaltezone / evtl. Gewässerraum nicht zulässig	Die Festlegung wird unter Verweis auf Art. 33 und 68 Abs. 3 BauG beibehalten. In diesem Zusammenhang wird die Ausscheidung des definitiven Gewässerraums beantragt.
5	Vorstudie Laufteggstrasse / Gewässernetz	Die Ableitung in den Wissbach gilt als Gewässer, da der Verlauf durchgehend ist und somit als Hauptablauf gilt. Entsprechend ist der Gewässerraum einzuhalten.
6	Vorstudie Laufteggstrasse / Ausweichstellen	Die unteren beiden Ausweichstellen werden auf die andere Strassenseite verlegt, damit die Gewässerabstände gemäss den Übergangsbestimmungen eingehalten werden können. Mit einer Ausscheidung des definitiven Gewässerraums könnte die zweitunterste Ausweichstelle wie ursprünglich geplant angeordnet werden.

Nr.	Diskussionspunkt	Änderung / Lösung
		

Die definitive Vorprüfung durch die Standeskommission erfolgte am 14. April 2026. Zu folgenden wesentlichen Themen wurden weitere Abklärungen getroffen, bzw. Anpassungen vorgenommen:

- Das beiliegende unabhängige Verkehrsgutachten bestätigte den geplanten Ausbau der Laufteggstrasse mittels Ausweichstellen im Bereich Wissbachbrücke bis Neubaugebiet. Zusätzlich sind jedoch weitere Ausweichstellen im Abschnitt Bahnübergang bis Wissbachbrücke nötig. Falls möglich, hat die Platzierung derart zu erfolgen, dass der Gewässerraum nicht tangiert wird.
- Auf die Festlegung eines Quartierbegegnungsplatzes im Quartierplan wird verzichtet. Eine allfällige Realisierung i.S. der Art. 33 und 68 Abs. 3 BauG bleibt offen (siehe Kap. 4.5.6).
- Auf die Bestimmung betreffend Baulandmobilisierung wird verzichtet, da der vorgesehene Vertrag vor der Genehmigung des Quartierplans abzuschliessen ist.
- Die Bestimmung betreffend die Terraingestaltung wird verschärft.
- Es wird neu eine frühzeitige Bauberatung verlangt.

Folgende Themen werden in der Planung nicht berücksichtigt, bzw. es können dazu z.T. keine Festlegungen gemacht werden:

- Die notwendige Überarbeitung, bzw. Ergänzung der Naturgefahrenkarte ist Sache des Kantons.
- Auf die Umteilung des letzten Abschnitts der Laufteggstrasse bis zum Einlenker der neuen Quartierstrasse von der Landwirtschafts- in die Wohnzone wird verzichtet.
- Die Zonierung der ausserhalb des Planungsgebiets liegenden Parzellen Nr. 1105 und 1106 wird belassen, da sie in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen.
- Auf die Einzeichnung des übergangsrechtlichen Gewässerraums im Quartierplan wird verzichtet. Die zukünftige, definitive Ausscheidung des Gewässerraums wird zu anderen Abständen führen, was Unsicherheiten bei der Anwendung des Quartierplans zur Folge hätte.

- Änderungen an bestehenden Verkehrsanordnungen (Höchstgewicht / Maximalgeschwindigkeit u.ä.) sind Sache des JPMD.

6.3 Genehmigung

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

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 4. November bis 3. Dezember 2026.

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
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