

Quartierplan Hintere Rüti Bezirk Appenzell

Planungsbericht

19. März 2026

Mitwirkung

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Roman Höhener
BSc FH in Raumplanung

7.0001.012.350.02.Ber_QP-Hintere
Rueti_260318.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	6
2 Interessenabwägung	10
2.1 Grundlagen	10
2.2 Analyse	12
2.3 Richtprojekt	23
2.4 Beurteilung und Abwägung	27
2.5 Regelungsbedarf	31
3 Quartierplan	33
3.1 Erläuterungen zum Quartierplan	33
3.2 Abweichungen zur Regelbauweise	45
3.3 Nachweise	46
4 Bewilligung	49
4.1 Mitwirkung	49
4.2 Vorprüfung	49
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	49
Beilage	50

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Im Dorf Appenzell und im gesamten Kanton stehen den Gewerbetreibenden nur begrenzt freie Flächen zur Verfügung. Um vor allem den ansässigen Unternehmen Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, wurde im Jahr 2022 die Teilzonenplanänderung für die Hintere Rüti im Westen von Appenzell genehmigt. Auf diese Weise wurde die rechtliche Grundlage geschaffen, welche den Betrieben Entwicklungsperspektiven ermöglicht.

Das betroffene Areal, das zuvor als Landwirtschaftszone ausgewiesen war, wurde in eine Gewerbe- und Industriezone umgezont. Entlang des Scheidwegbachs wurde zudem eine Freihaltezone festgelegt. Ziel ist es, in der Hintere Rüti ertragsstarke Arbeitsnutzungen unter der Federführung des Kantons (Volkswirtschaftsdepartement) zu ermöglichen. In den letzten Jahren wurden verschiedene Studien und Konzepte für die mögliche Bebauung erarbeitet. Das Projekt «Triumvirat» bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets. Um die umfassende Planung, insbesondere die Erschliessung, sicherzustellen und die in der Teilzonenplanung festgelegte hinweisende Quartierplanpflicht gemäss Art. 50 BauG zu erfüllen, ist nun die Erstellung eines Quartierplans erforderlich.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand Appenzells und bildet zusammen mit dem Scheidwegbach den westlichen Dorfeingang. In der Spange zwischen Entlastungsstrasse und Enggenhüttenstrasse gelegen, umfasst das Gebiet die Parzellen Nrn. 397, 398 und 2254 mit einer Gesamtfläche von rund 2.5 Hektaren. Die Parzelle der Entlastungsstrasse (Nr. 2474) ist im Bereich des an der Entlastungsstrasse liegenden Wohnhauses ebenfalls Teil des Perimeters. Die Parzelle des Wohnhauses befindet sich, genau wie die übrigen Parzellen im Planungsgebiet im Besitz des Kantons Appenzell Innerrhoden. Das erwähnte Wohnhaus (Gebäude Nr. 573) wird der Arealbebauung weichen. Für den Bauernhof mit Scheune (Gebäude Nr. 574) in der Mitte des Gebiets ist derweil vertraglich geregelt, dass die Bewohnenden, solange sie das wollen, im Haus wohnhaft bleiben können. Anschliessend wird auch dieses Gebäude der Bebauung weichen. Es gilt anzumerken, dass im Süden des Areals ein kleiner Landabtausch mit der Parzelle Nr. 400 geplant ist. Hintergrund ist der für die Erstellung eines Trottoirs entlang der Enggenhüttenstrasse benötigte Boden.

Topografisch erhebt sich das Planungsgebiet prominent über dem Strassenniveau der Entlastungsstrasse, weshalb die Bebauung dieser Fläche von wichtiger Bedeutung ist. Als Eingangstor zum Siedlungsgebiet und als Visitenkarte von Appenzell wird besonderer Wert auf eine qualitätsvolle Entwicklung gelegt.

Abb. 1 Standort (Makrolage) des Planungsgebiets, geoportal.ch (März 2024)

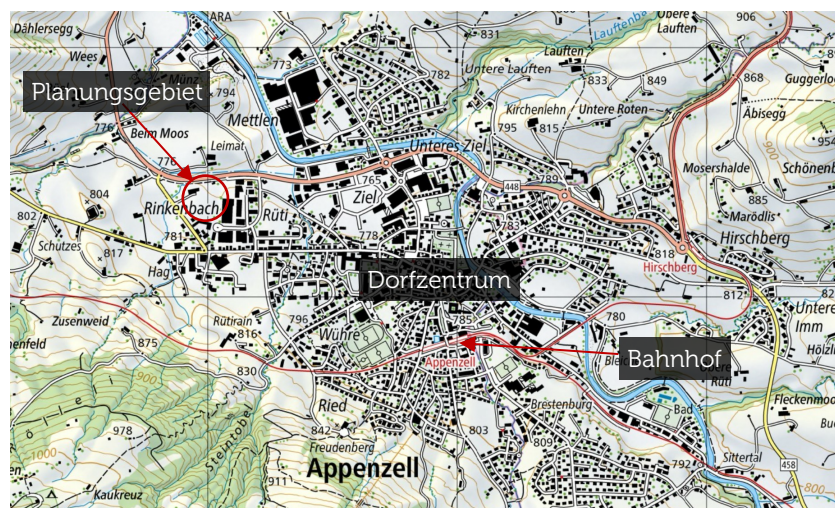


Abb. 2 Mikrolage Planungsgebiet, geoportal.ch (März 2025)



1.1.3 Planungsziele

Durch einen Quartierplan ordnen die Bezirke resp. die Feuerschaugemeinde die Erschliessung und Überbauung von Gebieten (vgl. Art. 50 BauG). Mit dem Quartierplan wird somit ein nicht- oder nur teilweise erschlossenes Baugebiet der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechend baureif gemacht.

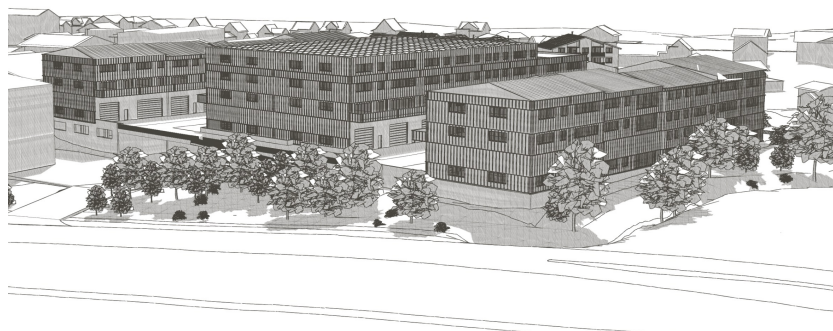
Mithilfe des Quartierplans und des Richtprojekts soll die Erschliessung des Areals vorgegeben und gesichert, die Etappierung der Bebauung geklärt und die ortsbauliche Integration und die qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes gesteuert werden. Damit sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von zahlreichen Arbeitsplätzen geschaffen werden. Das Areal soll zukünftig Platz für rund 300 Arbeitnehmende bieten.

1.1.4 Projektbeschreibung

Unter Federführung der Feuerschaugemeinde wurde eine Studie mit dem Namen «Triumvirat» entwickelt. Das Projekt besteht aus drei Hauptgebäuden, die auf einem Sockelgeschoss angeordnet werden. Im Sockelgeschoss befinden sich Flächen für die Parkierung sowie Lager- und Gewerbeflächen. Im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets wird entlang der Entlastungsstrasse ein Punktbau angeordnet.

Die Hapterschliessung des Gebäudekomplexes soll über die südwestliche Enggenhüttenstrasse erfolgen. Die Zufahrt zum Sockelgeschoss ist von der nördlichen Entlastungsstrasse vorgesehen. Der evaluierte Vorschlag bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplanes. Die Detailinformationen zur Studie befinden sich im Kap. 2.3.

Abb. 3 Visualisierung Studie «Triumvirat», Feuerschaugemeinde Appenzell, (10. Februar 2026)



1.2 Vorgehen

1.2.1 Vorangehende Planungen

Teilzonenplanrevision

Mit der Genehmigung der Standeskommission vom 17. Mai 2022 wurde die Teilzonenplanänderung für das betroffene Planungsgebiet vollzogen. Dabei wurde das Planungsgebiet von der Landwirtschaftszone zu einer Gewerbe- und Industriezone umgezont und soll zukünftig Platz für rund 300 Arbeitnehmende bieten.

Um das Areal vor allem erschliessungstechnisch baureif zu machen und um eine qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen wird ein Quartierplan für die Hintere Rütli erarbeitet. Gemäss Art. 50 Abs. 7 BauG kann nur in bereits überbauten Gebieten auf den Erlass eines Quartierplans verzichtet werden. Ein Quartierplan ist deshalb zwingend. Als Basis für die Quartierplanung wurden Studien erarbeitet und stetig weiterentwickelt.

Projektstudie Hintere Rüti

In den Jahren 2021 bis 2023 wurden diverse Studien und Richtprojekte durch einheimische Architekten des Vereins Baukultur AI (Dennis Büchler und Christoph Giger) und Reto Pfenninger erarbeitet und dabei verschiedene Aspekte der künftigen Erschliessung und Bebauung des Gebiets «Hintere Rüti» thematisiert. Die Ergebnisse wurden in mehreren Sitzungen und Workshops diskutiert. Die Besprechungen fanden mit Fachpersonen und Vertretenden der Feuerschaugemeinde, des Bau- und Umweltdepartements, des Amts für Wirtschaft und des Landesbauamts statt. Die Begleitgruppe diskutierte jeweils die vorgeschlagenen Bebauungsansätze. Währenddessen erwarb der Kanton Appenzell Innerrhoden die beiden Grundstücke Nm. 397 und 398.

Abb. 4 Visualisierung der Projektstudie «Büchler-Giger», Dennis Büchler & Christoph Giger, (16. Januar 2023)



Abb. 5 Dachaufsicht der Projektstudie «Büchler-Giger», Dennis Büchler & Christoph Giger (16. Januar 2023)



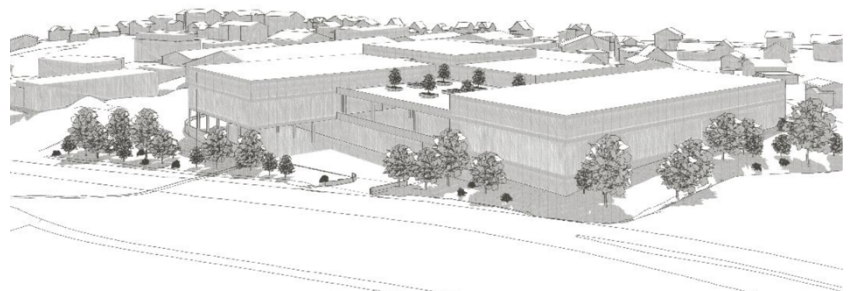
Am 8. Februar 2023 wurde die Projektstudie «Büchler-Giger» interessierten Unternehmer/innen und Vertretenden der Handels- und Industriekammer Appenzell sowie des kantonalen Gewerbeverbands AI präsentiert. Die Studie stiess bei den Anwesenden auf Interesse, wobei sich zeigte,

dass die wichtigsten Anforderungen an eine möglichst flexible Nutzung und die ungehinderte Erschliessung gestellt werden.

Im Auftrag der Feuerschaugemeinde Appenzell wurde unter Einbezug der gewonnenen Erkenntnisse die Studie «3-geschossig befahrbar» durch die J2 Architekten AG und die SIMUBA AG erarbeitet und zusammen mit einer Begleitgruppe weiterentwickelt. Letztere bestand aus Fachpersonen und Vertretenden der Feuerschaugemeinde, des Bau- und Umweltdepartements, des Amts für Wirtschaft, der Fachkommission Heimatschutz, des Vereins Baukultur AI sowie Fachplanenden (Kostenschätzer, Ingenieure, etc.). Die Begleitgruppe diskutierte jeweils die vorgeschlagenen Bauungsansätze, verglich diese mit den Bedürfnissen der unterschiedlichen Interessensgruppen und formulierte so Empfehlungen zur Weiterbearbeitung.

Die Studie «3-geschossig befahrbar» sah drei Baukörper in verdichteter Bauweise mit insgesamt rund 44'000 m² Nutzfläche vor. Das Konzept umfasste gemäss Interessentenwünschen direkt befahrbare Nutzflächen, ein Sockel- und Erdgeschoss mit ebenerdiger Zufahrt für den Schwerverkehr sowie ein über ein Rondell befahrbares Terminaldeck im ersten Obergeschoss. Mit rund 6 m hohen, flexibel nutzbaren Hallenräumen und modularen Zwischengeschossen wurde eine hohe Nutzungsvielfalt angestrebt. Jede Nutzungseinheit war als selbständige Ausbaueinheit konzipiert, wobei die Nutzenden für den Ausbau und technische Anlagen eigenverantwortlich gewesen wären. Die Studie wurde an weiterführenden Workshops mit Interessierten positiv aufgenommen.

Abb. 6 Visualisierung Projektstudie «3-geschossig-befahrbar», Feuerschaugemeinde Appenzell, (8. November 2023)



Die in diesem Schritt von der rsp bauleitung ag erarbeitete Grobkostenschätzung im November 2024 ergab Gesamtkosten von knapp CHF 100 Mio., was für den Standort Appenzell als wirtschaftlich nicht tragbar beurteilt wurde. Es zeigte sich, dass vor allem die statischen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Befahrbarkeit von drei Geschossen und Überdachungen wesentliche Kostenpunkte sind.

Weiterentwicklung zum vorliegenden Richtprojekt

Infolgedessen wurde das Projekt, aber auch das Konzept, nochmals überdacht und neu entwickelt. Dabei wurden die Prioritäten Nutzungsflexibilität, hochwertige Erschliessungen und möglichst gleichwertige Nutzungseinheiten in einer gut wiedereingliederten Gesamtüberbauung berücksichtigt.

Das nun vorliegende Richtprojekt «Triumvirat» widerspiegelt das optimierte Produkt aus Schlussfolgerungen der vorgehenden Studien und soll nun als Grundlage zur Erarbeitung des vorliegenden Quartierplans weiterverfolgt werden.

2 Interessenabwägung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

In die Interessenabwägung fliessen Überlegungen und Einschätzungen aufgrund von rechtlichen Vorgaben und faktischen Gegebenheiten ein, soweit sie räumlich relevant und aufgrund des jeweiligen Planungsstands erkennbar und beurteilbar sind. Ziel der Interessenabwägung ist es, die unter Umständen divergierenden Interessen zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen.

2.1.2 Ermittlung der Grundlagen

Nachfolgend werden die relevanten Grundlagen ermittelt (vgl. Tab. 1), die im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind sowie ihre Bedeutung für die vorliegende Planung erläutert.

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)	Kap. 2.4	
Sachpläne und Konzepte des Bundes		X
Kantonaler Richtplan	Kap. 2.2.2	
Arbeitszonenmanagement	Kap. 2.2.3	
Kantonales Baugesetz	Kap. 2.2.4	
Leitbilder / Konzepte / Masterpläne		X
Raumentwicklungskonzept	Kap. 2.2.5	
Zonenplan und Baureglement	Kap. 2.2.6	
Bestehender Baulinienplan	Kap. 2.2.7	
Gemeindestrassenplan (Strassenklassierung)	Kap. 2.2.8	
Erschliessungsprogramm	Kap. 2.2.9	
Fuss-, Wander- und Velowegnetz	Kap. 2.2.10	
Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)		
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		X
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)		X
Auengebiete		X
Hoch- und Übergangsmoore / Flachmoore		X
Amphibienlaichgebiete		X
Moorlandschaften		X
Pärke von nationaler Bedeutung		X
Trockenwiesen und -weiden		X
Zonenplan Schutz (Schutzgebiete / Schutzobjekte)	Kap. 2.2.11	
Kulturgüterschutzinventar		X

Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)		
Gewässernetz (GN10)	Kap. 2.2.12	
Grundwasserschutzkarte		X
Störfallvorsorge (Risikokataster)		X
Kataster der belasteten Standorte	Kap. 2.2.14	
Strassenlärmbelastungskataster	Kap. 2.2.13	
Nichtionisierende Strahlung	Kap. 2.2.15	
Naturgefahren	Kap. 2.2.16	
Weitere Grundlagen		
Parkraumkonzept / Angebot öffentlicher Abstellplätze / Mobilitätskonzept		X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	Kap. 2.2.17	
Entwässerungskonzept Hintere Rüti	Kap. 2.2.18	
Werkleitungen	Kap. 2.2.19	
Dienstbarkeiten & Eigentum	Kap. 2.2.20	
Strassenbauprojekte	Kap. 2.2.21	

2.2 Analyse

2.2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die übergeordneten Planungsgrundlagen von Bund und Kanton sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt worden. Bei der Interessenabwägung werden die Interessen aus diesen Grundlagen wiederum aufgeführt (vgl. Kap. 2.4).

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan werden folgende Aussagen zum Planungsgebiet «Hintere Rüti» gemacht:

- Entlang der Entlastungsstrasse, nördlich des Planungsgebiets, ist der Ausbau des Fuss- und Velowegs zu prüfen. Der Kanton hat bereits ein Vorprojekt ausgearbeitet (Objektblatt V.7; vgl. dazu Kap. 2.2.21).
- Das Planungsgebiet ist als Suchraum für Arbeitsgebiet bezeichnet. Mit der Einzonung wurde dies bereits umgesetzt (Objektblatt S.1).
- Der Kanton Appenzell Innerrhoden führt ein Arbeitszonenmanagement (vgl. Kap. 2.2.3) ein und führt dieses laufend nach (Objektblatt S.2).

2.2.3 Arbeitszonenmanagement

Das Arbeitszonenmanagement wurde im Jahr 2019 durch die Standeskommission eingeführt. Der Hauptfokus liegt im Kanton Appenzell Innerrhoden auf der Sicherung und Gewährleistung des Aufbaus und der Entwicklung von einheimischen Betrieben. Für solche Betriebe sind verfügbare, erschlossene und erschwingliche Flächen zur Verfügung zu stellen. Zudem soll mit dem Arbeitszonenmanagement darauf abgezielt werden, dass die Arbeitszonen haushälterisch und zweckmässig genutzt werden.

2.2.4 Kantonales Baugesetz

Gemäss Art 72 BauG sind Grossbauten, die wegen ihrer Grösse und Bedeutung erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- und Versorgungsstruktur aufweisen, nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Zudem ist ein Quartierplan erforderlich.

Das Areal ist im kantonalen Richtplan als Arbeitsgebiet bezeichnet (vgl. Kap. 2.2.2). Der vorliegende Siedlungsschwerpunkt ist somit bereits auf kantonomer Stufe geplant. Die Anforderungen einer geordneten Verkehrsabwicklungen werden durch den Quartierplan sichergestellt. Die Interessenabwägung erfolgt im Kap. 2.4.1.

2.2.5 Raumentwicklungskonzept

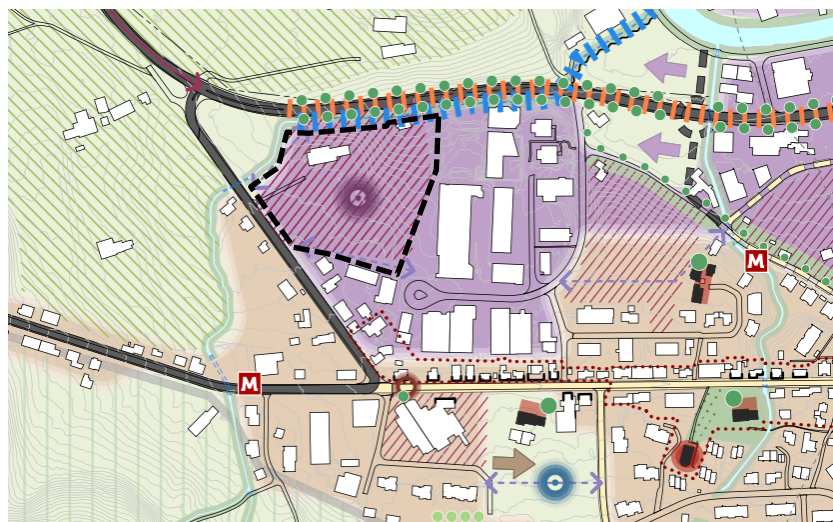
Im Rahmen der Ortsplanung wurde für das gesamte Gebiet der Feuerschaugemeinde ein Raumentwicklungskonzept REK erarbeitet. Das Raumentwicklungskonzept definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung aus einer Gesamtsicht auf einer relativ hohen «Flughöhe» und dient der Feuerschaukommission als Grundlage und Argumentations- sowie Begründungshilfe in der täglichen raumwirksamen Arbeit. Es wurde am 23. Mai 2024 als wegleitend beschlossen.

Das Planungsgebiet «Hintere Rüti» wird darin als Siedlungslandschaft mit Vorrang Arbeiten bezeichnet. Insbesondere für grossformatige und flächen- und verkehrsintensive Betriebe bietet das Planungsgebiet Platz und beste Voraussetzungen. Es wird als eines von drei Gebieten in Appenzell als strategisch wichtig bezeichnet, damit das Dorf Appenzell als Arbeitsstandort attraktiv bleiben kann.

Entlang der Entlastungsstrasse im Norden des Perimeters soll künftig, in Verbindung mit der Gewässerrevitalisierung und Baumreihen, ein breiter Grünraum entstehen. Zusätzlich soll geprüft werden, ob das Fuss- und/oder Velowegnetzes im Plangebiet erweitert werden kann.

Abb. 7 Auszug Raumentwicklungskonzept, (15. Mai 2024)

-  Quartierplanperimeter
-  Vorrang Arbeiten
-  Strategisch wichtiges Arbeitsgebiet
-  Siedlungsentwicklung
-  Fuss- / Veloverbindung, neu
-  Ausdolung Gewässer



2.2.6 Zonenplan und Baureglement

Zonierung und Nutzungsvorschriften

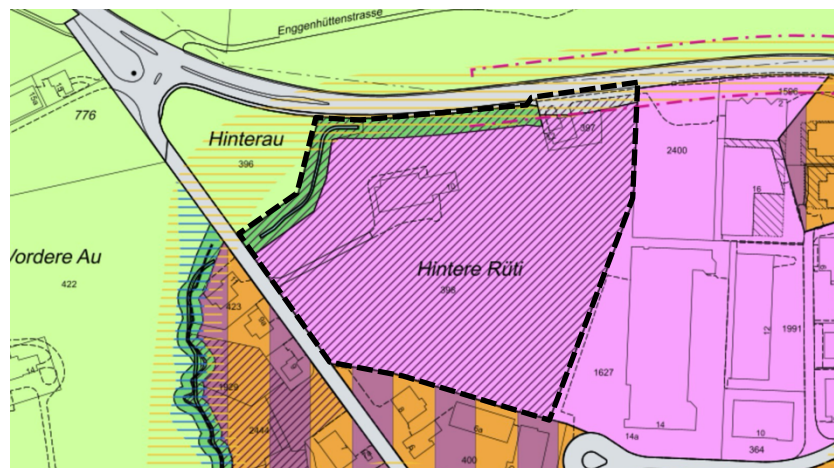
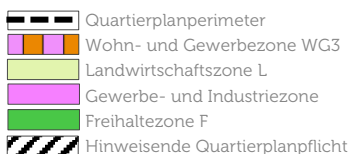
Der Quartierplanperimeter liegt in der Freihaltezone und zu grossen Teilen in der Gewerbe- und Industriezone. Die Freihaltezone erstreckt sich dabei auf einer Breite von rund 10 Metern entlang des Scheidwegbachs respektive parallel zur nördlich gelegenen Entlastungsstrasse.

Das Gebiet ist bereits im Zonenplan mit einer hinweisenden Quartierplanpflicht versehen, was die Bedeutung dieses Areals für das Dorf Appenzell zusätzlich unterstreicht.

Die Feuerschaugemeinde aktualisierte in den letzten Jahren die Zonenplanung und das Baureglement. Die Instrumente wurden im Sommer 2024 öffentlich aufgelegt und im Frühjahr 2025 zur Genehmigung eingereicht.¹ Es sind keine Änderungen in der Zonierung vorgesehen. Das neue Baureglement legt in Art. 5 fest, dass in der Gewerbe- und Industriezone Verkaufsstellen nur als Fabrikläden mit einer Nettoverkaufsfläche von 250 m² pro funktionale Einheit zulässig sind. Zudem ist gemäss Art. 7 BauR im Quartierplanverfahren die Berücksichtigung folgender Kriterien im Planungsbericht aufzuzeigen (vgl. auch Kap. 3.3):

- Qualität der Projektevaluation;
- Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- Qualität im Innen- und Aussenraum;
- Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- Erschliessung und Parkierung;
- Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten.

Abb. 8 Auszug Zonenplan (17. Mai 2022)



¹ Gemäss Art. 47 BauG dürfen Baugesuche nur bewilligt werden, wenn sie mit dem bisherigen und dem aufgelegten Zonenplan vereinbar sind.

Regelbauvorschriften

Im Kanton Appenzell Innerhoden werden bereits grosse Teile der Bauvorschriften in der übergeordneten Gesetzgebung (BauG / BauV) geregelt. Mit dem neuen Baureglement werden neu diverse Regelbaumasse durch die Feuerschaugemeinde präzisiert. Für die Gewerbe- und Industriezone gelten laut Bauverordnung des Kantons Appenzell Innerhoden und gemäss dem neuen Baureglement der Feuerschaugemeinde Appenzell folgende Regelbauvorschriften:

Tab. 2 Übersicht über Regelbauvorschriften

	Gesetzesverweis	Zulässiges Mass
Gebäudelänge	Art. 47 BauV Art. 8 BauR	-- ¹⁾
Gesamthöhe	Art. 53 BauV Art. 8 BauR	Maximal 16.5 m ²⁾
Fassadenhöhe	Art. 53 BauV Art. 8 BauR	Maximal 13.0 m ²⁾
Grenzabstand	Art. 62 BauV Art. 8 BauR	1/3 der traufseitigen Fassadenhöhe ³⁾

¹⁾ Gebäudelänge und -breite können im Einzelnen festgelegt werden (vgl. Art. 47 BauV)

²⁾ ohne Höhenzuschlag nach Art. 54 BauV: Für Bauten im geneigten Gelände wird für die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen ein Zuschlag eingeräumt. Der Zuschlag entspricht dem Durchschnitt der Höhen des massgebenden Terrains über Meer an den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (Fassadenlinie), abzüglich der Höhe über Meer der tiefst gelegenen Gebäudeecke.

³⁾ Gegenüber angrenzenden GI-Zonen min. 3.0 m | gegenüber angrenzenden WG-Zonen min. 5.0 m

Von den Bauvorschriften kann mittels Quartierplan abgewichen werden, sofern betreffend Gestaltung und haushälterischem Umgang mit dem Boden eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (vgl. Art. 50 Abs. 5 BauG). Die Nachweise über die Abweichung von der Regelbauweise werden im vorliegenden Bericht erbracht (vgl. Kap. 3.2). Mit einem Quartierplan können zudem die Gebäudelänge und -breite von Industrie- und Gewerbebauten im Einzelnen festgelegt werden.

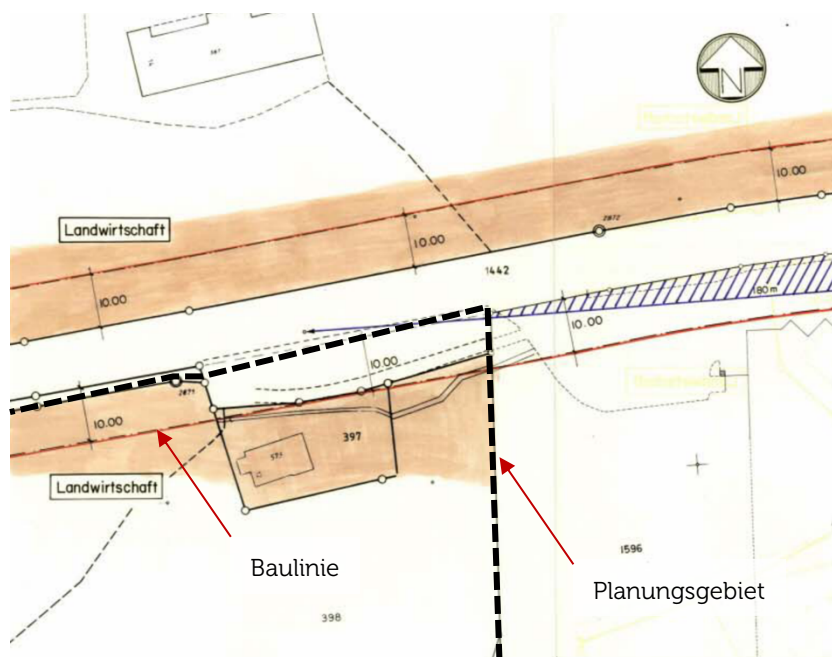
2.2.7 Bestehender Baulinienplan

Im Bereich der Entlastungsstrasse, im nördlich des Quartierplanperimeters, besteht ein rechtskräftiger Baulinienplan (Genehmigung: 25. Mai 1993). Die Baulinien mit einem Abstand von 10 Metern dürfen gegenüber der Strasse nicht durch Gebäudeteile überschritten werden, was ein zukünftiger Ausbau der Strasse ermöglichen soll.

Der aktuell geltende Baulinienplan läuft gegen Westen zirka in der Mitte des Quartierplangebietes aus. Es ist anzunehmen das im gesamten Bereich, wo das Areal Hintere Rüti an die Entlastungsstrasse grenzt der geltende Abstand von 10 Metern gilt. Unterirdische Gebäudeteile dürfen bisweilen theoretisch mit einem minimalen Abstand von 3 Metern zur Strasse erbaut werden. Aufgrund des eingedolten Scheidwegbachs ist dies praktisch aber ohnehin nicht möglich.

Abb. 9 Rechtskräftiger Baulinienplan, ÖREB AI
(25. Mai 1993)

▬▬▬ Quartierplanperimeter



2.2.8 Strassenkataster

Mit der Entlastungsstrasse und der Enggenhüttenstrasse umgeben zwei Staatsstrassen das Planungsgebiet. Gegenüber diesen Strassen gilt es für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen den minimalen Strassenabstand von 6 Metern einzuhalten, ausgenommen sind natürlich die Bereiche innerhalb der Baulinie gemäss Baulinienplan (vgl. Kap. 2.2.7).

Südöstlich des Planungsgebiets liegt die Wendeschleife der Rütistrasse. Diese hat als Bezirksstrasse eine Erschliessungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Im Rahmen der früheren Projektentwicklungen stand die Erschliessung des Gebietes Hintere Rütli und die Durchbindung des Verkehrs über die Rütistrasse im Raum. Da diese jedoch heute schon zu Anlieferzwecken der benachbarten Firmen benutzt wird und das Areal Hintere Rütli unabhängig der Nachbarquartiere funktionieren sollte, wurde in der Studie ein Ansatz ohne Durchbindung des motorisierten Individualverkehrs und des Schwerverkehrs zur Rütistrasse verfolgt.

2.2.9 Erschliessungsprogramm

Um ein Gebiet wie die Hintere Rütli als baureif zu bezeichnen, bedarf es einer hinreichenden Erschliessung. Diese wird in Gemeinden und Bezirken mit einem Erschliessungsprogramm erreicht, welches den zeitlichen Horizont der Erschliessung zeigt.

Mit dem Quartierplanverfahren befindet sich das Areal aktuell in der Planungsphase der Erschliessung, laut dem im Rahmen der Ortsplanung aufgestellten Erschliessungsprogramm soll diese im Jahr 2026 abgeschlossen und das Gebiet danach baulich erschlossen werden.

2.2.10 Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Das Areal am westlichen Dorfrand Appenzells liegt in der Luftlinie rund 1 Kilometer vom Dorfzentrum entfernt. Die nachfolgende Tabelle zeigt, in welcher Distanz das Areal Hintere Rüti zum Ortszentrum liegt und welcher Zeitbedarf für den Weg aufzuwenden ist.

Tab. 3 Distanz und Zeit ins Zentrum,
outdooractive.com (September 2025)

	Velo		Zu Fuss	
	Distanz [km]	Zeit [min]	Distanz [km]	Zeit [min]
Hintere Rüti - Dorfzentrum (Landsgemeindeplatz)	1.4	5	1.4	20
Hintere Rüti - Bahnhof Appenzell	1.6	5	1.8	25

Bereits im Raumentwicklungskonzept (vgl. Kap. 2.2.5) wurde vorgeschlagen, Optimierungen im Fuss- und Veloverkehrsnetz zu prüfen. Entsprechende Überlegungen für neue öffentliche Wegverbindungen sind in den Quartierplan einfliessen zu lassen.

2.2.11 Zonenplan Schutz

Entlang des Scheidwegbachs, auf der Parzelle Nr. 2254, befindet sich ein Ufergehölz, das im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision als Naturobjekt in den Zonenplan Schutz (Schutzregister) aufgenommen wurde. Gemäss dem Objektblatt ist dieses sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu erhalten.

2.2.12 Gewässernetz (GN10)

Der Scheidwegbach verläuft nördlich sowie westlich entlang der Quartierplangrenze. Nach dem Gewässerschutzgesetz dürfen Fliessgewässer grundsätzlich nicht überdeckt oder eingedolt werden (Art. 38 GSchG). Ausserdem sind die Kantone dazu verpflichtet für die Revitalisierung von Gewässern zu sorgen (Art. 38a GSchG).

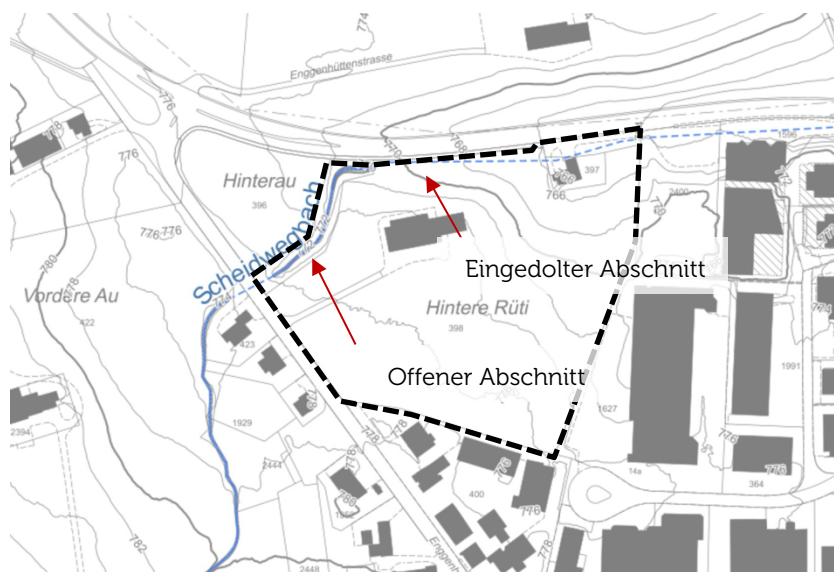
Für das betroffene Gebiet heisst das im Umkehrschluss, dass der heutige eingedolte Bereich des Scheidwegbachs, entlang der Entlastungsstrasse, in Verbindung mit einem allfälligen Bauprojekt dem ursprünglichen Charakter zurückgeführt werden soll. Das bedeutet mitunter auch den Bachlauf offenzulegen.

Der Gewässerraum wird dabei durch den Kanton ausgeschrieben. Da die Festlegung ausstehend ist, gilt aktuell für Bauten und Anlagen ein übergangsrechtlicher Gewässerabstand. Dieser übergangsrechtliche Abstand beträgt beidseitig des Fliessgewässers 8 Meter plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle (vgl. Übergangsbestimmungen vom 25. Mai 2011 gemäss GSchV). Mit diesem Abstand resp. Gewässerraum ist im Quartierplan Hintere Rüti zu planen.

Die natürliche Sohlenbreite des Scheidwegbachs beträgt 2.5 m, was einem künftigen minimalen Gewässerraum von 13.25 m entspricht. Aufgrund des Hochwasserschutzdefizits vergrössert sich der Gewässerraum des Scheidwegbachs voraussichtlich auf 15 bis 18 m.

Abb. 10 Gewässernetz, geoportal.ch
(September 2025)

▬▬▬ Quartierplanperimeter



Pendenz:

Das Kapitel wird überarbeitet, sobald konkretere Aussagen zum Gewässerraum bestehen.

2.2.13 Strassenlärmbelastungskataster

Das Areal Hintere Rüti ist tagsüber durch die Entlastungsstrasse im Norden und die Enggenhüttenstrasse im Westen stark lärmbelastet. Auch Räume in Gewerbebetrieben können als lärmempfindlich eingestuft werden. Dies ist dann der Fall, wenn sich regelmässig Personen während längerer Zeit darin aufhalten. Ausgenommen sind lediglich Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Das Richtprojekt trifft keine konkreten Aussagen zur Nutzung der einzelnen Gebäudeteile oder Anordnung der Räume. Vielmehr ist vorgesehen, die jeweiligen Bereiche individuell an Gewerbetreibende zu

veräussern. Es ist anzunehmen, dass sich lärmempfindliche Räume in den Gebäuden befinden werden.

Bereits der Planungsbericht zum Teilzonenplan Hintere Rüti vom 21. April 2021 hielt fest, dass im Rahmen des Quartierplanverfahrens eine Lärmbeurteilung vorzunehmen ist und allfällige Massnahmen im Quartierplan festzusetzen sind. Da der Teilzonenplan erst mit der Genehmigung vom 17. Mai 2022 in Rechtskraft erwachsen ist, müssen die Planungswerte eingehalten werden (vgl. Art. 30 LSV).

Für das Planungsgebiet Hintere Rüti, das sich in der Empfindlichkeitsstufe III befindet, sind folgende Planungswerte gemäss Anhang 3 der LSV einzuhalten: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Dabei ist zu beachten, dass bei Räumen in Betrieben, um 5 dB (A) höhere Planungswerte gelten. Die Lärmbeurteilung erfolgt im Kap. 3.1.5.

Abb. 11 Strassenverkehrslärmkataster Tag, geoportal.ch (September 2025)

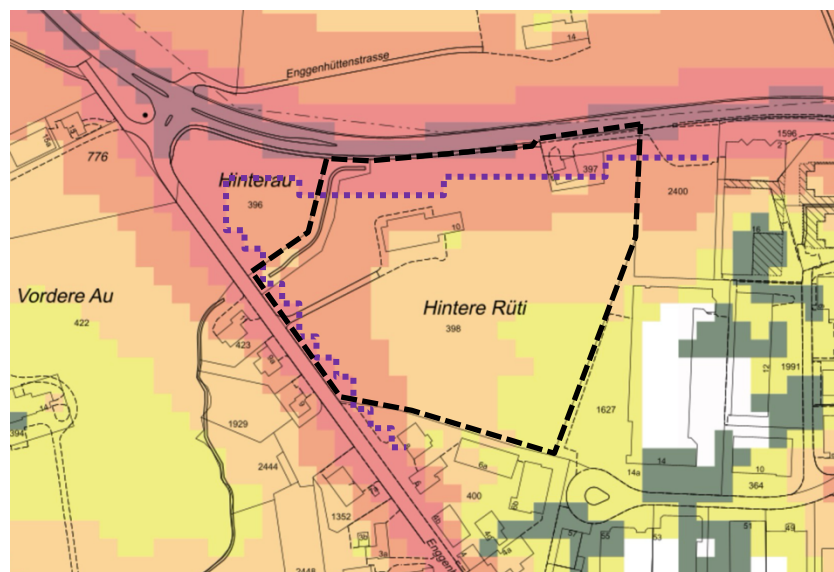
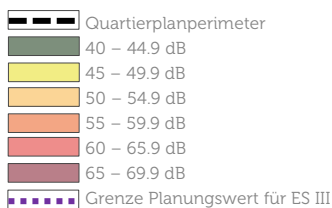


Abb. 12 Belasteter Standort, geoportal.ch (September 2024)



2.2.14 Kataster der belasteten Standorte

Auf der westlich des Planungsgebiets gelegenen Parzelle Nr. 396 sowie im Uferbereich des Scheidwegbachs auf der Parzelle Nr. 2254 befand sich früher eine Kehricht- und Bauschuttdeponie. Im Kataster der belasteten Standorte ist dieses Gebiet als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» aufgeführt. Bei einem belasteten Standort, der weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig ist, darf gebaut werden, sofern er durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird (vgl. Art. 3 lit. a AltIV). Dementsprechend sind keine besonderen Massnahmen, welche den Quartierplan betreffen, zu ergreifen.

2.2.15 Nichtionisierende Strahlung

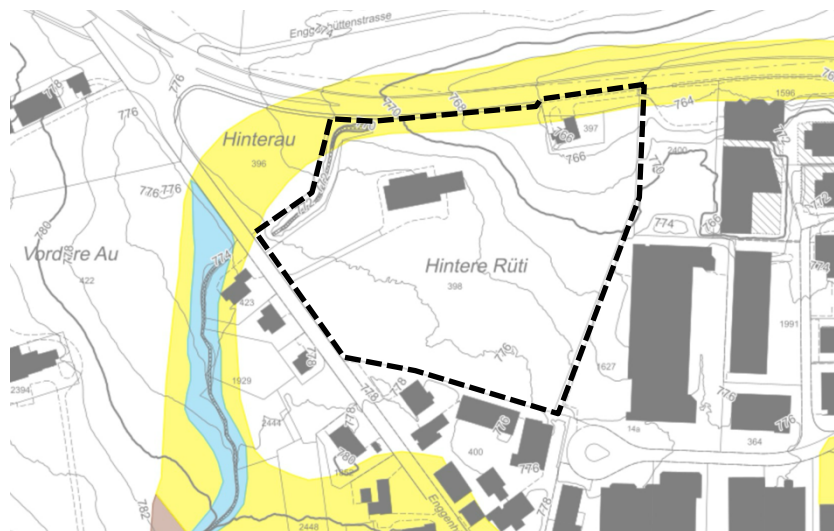
Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) soll Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung schützen. Sie ist beispielsweise bei Anlagen wie Trafostationen oder Hochspannungsleitungen zu berücksichtigen.

2.2.16 Naturgefahren

Im nördlichen Teil des Areals ist mit einer geringen Gefährdung durch Hochwasser zu rechnen. Die entsprechende Gefahrenzone ist im Zonenplan der Feuerschaugemeinde umgesetzt. Gemäss Art. 42 Abs. 4 BauG kann der Kanton Objektschutzmassnahmen anordnen. Auf die Bebauung des Gebiets hat dies mutmasslich keine Auswirkungen, da gemäss Richtprojekt in diesem Bereich keine Bebauung geplant ist. Weil das Gefahrengebiet zudem im Bereich des offenzulegenden Scheidwegbachs liegt, sind die Gefahren nach der Offenlegung ohnehin neu zu beurteilen.

Abb. 13 Gefahrenkarte, geoportal.ch
(September 2025)

-  Quartierplanperimeter
-  Geringe Gefährdung
-  Mittlere Gefährdung



2.2.17 ÖV-Gütekasse

Das Areal Hintere Rüti ist im Bestand nicht durch den öffentlichen Verkehr bedient und liegt ausserhalb der Güteklassen A bis D. Um das Areal künftig ans öffentliche Verkehrsnetz anzubinden, sieht das Gesamtverkehrskonzept des Kantons Massnahmen in Form eines Ortsbus für Appenzell vor (Massnahme V1-4a Ortsbus Appenzell). Zurzeit stehen zwei Möglichkeiten der Anbindung des Gebietes im Raum: Eine Haltestelle entlang der Engenhüttenstrasse oder eine im Bereich der Rütistrasse. Durch die Einführung des Ortsbus und der Haltestelle würde die Verbindung zwischen Ortskern und dem Planungsgebiet am Dorfrand stark verbessert.

2.2.18 Entwässerungskonzept Hintere Rüti

Um die Entwässerung auf dem Gebiet Hintere Rüti sicherzustellen, wurde ein Entwässerungskonzept bei der Wälli Ingenieure AG in Auftrag gegeben. Dabei wurde die bestehende Infrastruktur auf ihre Kapazität hin untersucht und Möglichkeiten aufgezeigt, wie das künftig anfallende Regenwasser im Gebiet abgeleitet werden kann. Es wird in vier Prioritätsstufen unterteilt:

- Priorität 0: Abfluss und Belastung des Niederschlags vermeiden resp. verringern (flächige Versickerung, durchlässige Oberflächen, begrünte Flachdächer etc.)
- Priorität 1: Versickerung (flächenhaft, über belebte Bodenschicht, möglichst nicht unterirdisch, allenfalls mit Retention)
- Priorität 2: Einleitung in oberirdische Gewässer (evtl. mit Retention)
- Priorität 3: Einleitung in die öffentliche Mischabwasserkanalisation (evtl. mit Retention)

Als Fazit aus dem Entwässerungskonzept geht hervor, dass in erster Linie die Prioritäten 0 und 1 verfolgt werden sollten. In weiterer Phase kann die Einleitung des Niederschlagsabwasser in die Eindolung des Scheidwegbachs vorgesehen werden.

2.2.19 Werkleitungen

Die Werkleitungen liegen entlang der Grundstücksgrenzen. Insbesondere verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Fernwärmeleitung. Die Werkleitungen tangieren eine entsprechende Bebauung aufgrund ihrer Lage daher kaum.

2.2.20 Dienstbarkeiten & Eigentum

Die Parzellen Nrn. 397, 398, 2254 und 2474 stehen im Eigentum des Kantons Appenzell Innerrhoden. Auf diesen Parzellen sind einige Dienstbarkeiten eingetragen.

Zulasten der Parzelle Nr. 398 ist ein Überbaurecht für eine überdachte Tiefgarageneinfahrt mit Zufahrt sowie ein Näherbaurecht für eine Stützmauer, Treppenanlage und überdachte Tiefgarageneinfahrt eingetragen. Die erforderliche Fläche soll im Rahmen einer Landabtretung der Parzelle Nr. 400 zugeschlagen werden. Zudem ist auf dem Grundstück Nr. 398 ein lebenslängliches Wohnrecht zugunsten von zwei Personen eingetragen.

2.2.21 Strassenbauprojekte

Infolge einer möglichen Strassensanierung der Enggenhütten- und Entlastungsstrasse wurde im Auftrag des Kantons Appenzell Innerhoden ein Vorprojekt ausgearbeitet. Dieses sieht insbesondere den Neubau eines Gehwegs entlang der Enggenhüttenstrasse und die Optimierung der Verbindung entlang der Entlastungsstrasse vor. Die damit resultierende Verbreiterung des Strassenraums setzt Abtretungen der Grundstücksflächen voraus. Im Quartierplan sind die für den Ausbau notwendigen Flächen zu beachten.

Abb. 14 Entwurf Vorprojekt Entlastungsstrasse,
Hersche Ingenieure AG (30. Juli 2021)

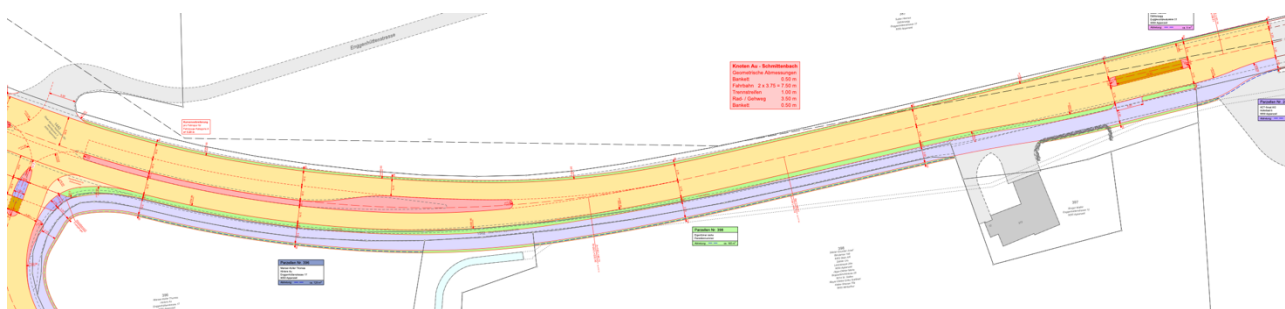
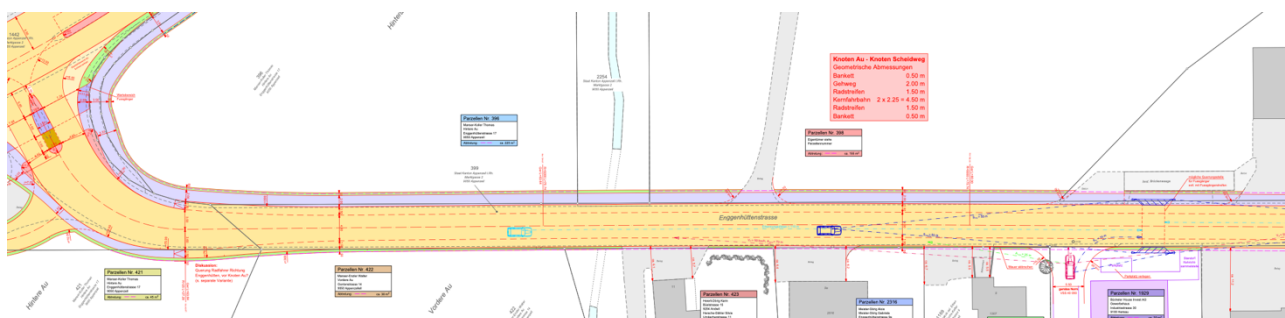


Abb. 15 Entwurf Vorprojekt Enggenhüttenstrasse,
Hersche Ingenieure AG (30. Juli 2021)



2.3 Richtprojekt

2.3.1 Auseinandersetzung mit dem Ort

Das Gebiet Hintere Rüti liegt in der Spange zwischen der Entlastungs- und der Enggenhüttenstrasse und bildet den westlichen Dorfeingang. Das Areal bildet den Übergang von der Landschaft in das Siedlungsgebiet, dass sich im westlichen Dorfteil durch grossformatige Industrie- und Gewerbebauten auszeichnet.

In Auseinandersetzung mit dem Ort vermittelt das Richtprojekt, das in mehreren Schritten entwickelt wurde (Kap. 1.2), zwischen grossformatigen Bauten und der umliegenden offenen Landschaft. Hierzu sieht das Konzept nebst der Bachoffenlegung eine Bepflanzung entlang der Entlastungsstrasse vor.

2.3.2 Bebauungskonzept

Das Richtprojekt «Triumvirat» sieht eine kompakte, klar gegliederte Überbauung mit drei Hallentrakten vor, die sich abgewinkelt zur Umfahrungsstrasse anordnen. Das Konzept basiert auf modularen Einheiten, die eine hohe Nutzungsflexibilität, klare Erschliessungsstrukturen und eine einheitliche architektonische Erscheinung gewährleisten.

Sockelgeschoss

Das Sockelgeschoss umfasst eine Ebene, in der Abstellplätze für Mitarbeitende und Kleinlieferwagen sowie Gewerbe- und Lagerflächen mit ca. 4'000 m² Nutzfläche und einer Raumhöhe von rund 6.0 m geplant sind.

Hallentrakte und Segmente

Auf dem Deck der Sockelgeschosse werden drei Hallenbauten mit insgesamt 33 identischen Segmenten errichtet. Jedes Segment weist eine Grundfläche von 22 m x 10 m auf. Zudem ist jedem Segment ein eigener Vorplatz (Fläche: 10 x 10 m) zur Anlieferung und Parkierung vorgelagert.

Die aussenliegenden Vordach-Terrassen entlang der Hauptfassade sind zur Entfluchtung im Brandfall, aber auch als Aussenaufenthaltsflächen der Nutzenden angedacht. Sie befinden sich im 1. Obergeschoss.

Gebäudekonzept und Architektur

Die vertikale Segmentierung der Hallen gewährleistet eine gleichwertige Nutzung der Erdgeschoss- bis Dachgeschossflächen. So wird verhindert, dass ausschliesslich die ebenerdigen «Filetflächen» im Erdgeschoss genutzt und die oberen Geschosse ungenutzt bleiben. Weiter können so sämtliche Segmentnutzende selbst entscheiden, ob und in welchem Umfang sie Zwischengeschosse einbauen möchten.

Von aussen präsentiert sich das Projekt als einheitliches, architektonisch ruhiges Ensemble mit klarer Gliederung und zurückhaltender

Materialisierung. Die Fassaden sollen eine ehrliche, funktionale Architektursprache ausdrücken – robust, präzise und im Ausdruck mit der industriellen Nutzung korrespondierend.

Dachgestaltung

Die Hallen A und C sind mit Satteldächern geplant, die nicht durchgehend ausgebildet sind, sondern durch variierende Trauf- und Firstlinien in mehrere Abschnitte gegliedert werden. Diese Gliederung lockert die Dachflächen optisch auf und verleiht dem Gesamtvolumen der Gebäude eine feinere Massstäblichkeit.

Die Satteldächer werden mit dunklen Eindeckungen versehen, um eine möglichst kontrastlose Eingliederung von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Die Anlagen leisten einen Beitrag zur Eigenstromproduktion und zur Nachhaltigkeit.

Die mittlere Halle B wird als Flachdach ausgestaltet. Alle Flachdachbereiche werden weitgehend extensiv begrünt, was Vorteile hinsichtlich Regenwasserretention, Biodiversität und sommerlichem Wärmeschutz bietet. Weiter ist auf einem Teil der Fläche eine Dachterrasse als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsfläche, beispielsweise für eine Mensa oder Pausen, vorgesehen.

2.3.3 Freiraumkonzeption

Die Aussenraumgestaltung verfolgt das Ziel, die Gebäude harmonisch in die Umgebung einzubetten und gleichzeitig qualitätsvolle Aufenthalts- und Freiflächen zu schaffen. Im Norden wird bewusst auf eine maximale Bebauung bis hin zur Entlastungsstrasse verzichtet. Durch den grosszügigen Grenzabstand zu den Nachbarparzellen entstehen attraktive Grün- und Freiräume. Diese Flächen dienen sowohl der Erholung der Nutzenden als auch der ökologischen Aufwertung des Areals. Gleichzeitig werden bestehende Hochwasserschutzdefizite entlang des angrenzenden Bachs behoben. Im Zuge dieser Massnahmen wird eine Revitalisierung und landschaftliche Aufwertung des Gewässers realisiert, ein Beitrag zur ökologischen Vernetzung und zur Verbesserung der Biodiversität.

2.3.4 Nutzung und Erschliessung

Nutzungsprinzip

Jedes Hallensegment ist konstruktiv entkoppelt und bildet eine autarke Nutzungseinheit. Damit wird die Übertragung von Schall, Vibrationen und Wärme zwischen den Einheiten verhindert.

Die Segmente können einzeln genutzt oder zu grösseren Einheiten zusammengefügt werden. Ausbau, technische Anlagen, Tragstrukturen, Bodenaufbauten oder Hebeanlagen werden durch die einzelnen Nutzenden gemäss ihren Bedürfnissen und den baurechtlichen Vorgaben individuell realisiert.

Durch diese modulare Bauweise wird eine hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Betriebsgrössen und Branchen erreicht. Zudem wird über eine mögliche Stockwerkeigentümerschaft eine klare Zuordnung der Parkierungsflächen und Allgemeinbereiche sichergestellt. Die Kostenteilung erfolgt nach Wertquoten.

Das oberste Geschoss der Halle B kann als separate Einheit ausgetrennt werden, beispielsweise für Büro- und Sitzungsräume und/oder als Mensa. Die Erschliessung dieses Bereichs erfolgt über die darunterliegenden Treppen- und Liftanlagen, die nutzungsspezifisch und nach Brandschutzkonzept erstellt werden.

Erschliessung

Die Erschliessung der Sockelgeschosse erfolgt über eine neue Brückenverbindung ab der Entlastungsstrasse, wodurch die Anlage direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die einzelnen Segmente werden über eine gemeinsame private Erschliessungsfläche und über die Zu- und Wegfahrt ab der Enggenhüttenstrasse erschlossen. Über diese Zufahrt sind auch die Besucherabstellplätze erreichbar.

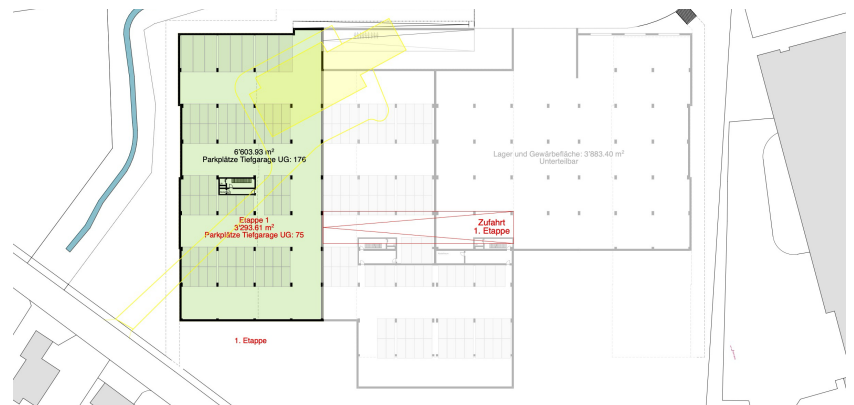
2.3.5 Etappierung

Das Richtprojekt kann in mehreren oder auch in nur einer Etappe umgesetzt werden – dies ist insbesondere auch abhängig von den interessierten Unternehmen sowie den finanziellen Aspekten. Bei einer Umsetzung in Etappen ist in einer ersten Phase vorgesehen, das Baufeld A mit acht Segmenten sowie das zugehörige Sockelgeschoss zu realisieren. In diesem Schritt sollen auch rund 75 Autoabstellplätze erstellt werden. Auch bei einem Weiterbestand des Wohnteils des Bauernhauses (Gebäude Nr. 574) könnte diese erste Etappe umgesetzt werden. Die Erschliessung der Sockelgeschosse würde in diesem Fall über eine provisorische Rampe, mit einer Erschliessung über die Enggenhüttenstrasse, erfolgen. Mit der ersten Bauetappe würden zudem die Vorbereiche und die notwendigen Erschliessungsflächen für die acht Segmente erstellt.

Es bestünde auch die Möglichkeit, bei Interesse eines Unternehmens auch das gesamte Sockelgeschoss – inklusive Lager- und Gewerbefläche sowie den zusätzlichen Abstellplätzen für die weiteren Segmente – umzusetzen.

Abb. 16 Etappierung des Untergeschosses gemäss
Richtprojekt «Triumvirat», Feuerschaugemeinde
Appenzell, 10. Februar 2026

 Etappe 1



2.4 Beurteilung und Abwägung

2.4.1 Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen in Kap. 2.1, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss im Detail erläutert. Die Bewertung bezieht sich jeweils auf den Ausgangszustand mit einer potenziellen Bebauung nach Regelbauweise. Es wird somit aufgezeigt, wie sich das Interesse der vorgesehenen Bebauung mittels Quartierplan verändert.

Die Planungsgrundsätze und Ziele des Raumplanungsgesetzes werden nachstehend in die drei Hauptinteressen unterteilt.

1. Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken;
2. Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen;
3. Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern.

Tab. 4 Qualitative Beurteilung Interessen
Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv
neutral | nicht betroffen
eher negativ | negativ

Ziff.	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung des Vorhabens
1	Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (RPG 1 / 3)	
2	Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern (RPG 3)	
3	Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (RPG 1)	
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen (RPG 3)	
3.3	See- und Flusssufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung sind zu erleichtern (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen (RPG 3)	
3.7	Velo- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können (RPG 3)	

Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen / Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (Ziff. 1.3).

Der Dorfrand im betroffenen Perimeter wird durch die Entlastungsstrasse im Norden sowie die bestehende Wohn- und Gewerbezone im Süden begrenzt. Demnach wirkt die Bebauung des Areals Hintere Rüti als Teil des Siedlungskörpers. Der Standort des Areals ist strategisch optimal gewählt, sind doch Gewerbebetriebe oftmals mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden. Das Gebiet ist bereits als Gewerbe- und Industriezone eingezont. Es wird kein zusätzliches Landwirtschaftsland benötigt.

Das Gebiet wurde mit der Genehmigung des Teilzonenplans am 17. Mai 2022 eingezont und ist der Gewerbe-Industriezone zugewiesen. Mit dem Quartierplan ist eine kompaktere Siedlung möglich, als dies mit den Regelbauvorschriften der Fall wäre. Dies entspricht dem Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem ist die haushälterische Bodennutzung auch eine Intention des Arbeitszonenmanagements (vgl. Kap. 2.2.3). Demnach ist die Lage an der Entlastungsstrasse und am Dorfeingang sinnvoll.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 11 / 13

Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen.

Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Ziff. 2.1).

Mit der im Kap. 1.2 beschriebenen Teilzonenplanung, die auf Basis der im Richtplan definierten «Suchräume Arbeitsgebiet» vorgenommen wurde, soll der künftige Bedarf an Gewerbeflächen im Kanton vorerst gedeckt werden (vgl. Arbeitszonenmanagement gem. Kap. 2.2.3). Der Standort überzeugt durch die Lage am westlichen Dorfrand mit seiner guten Anbindung an die Entlastungsstrasse in Richtung Herisau-Gossau sowie ans Nationalstrassennetz. Durch parallellaufende Planungen soll auch die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden. Im Rahmen des Quartierplans soll sichergestellt werden, dass sich im Gebiet eine zweckmässige Anzahl an Arbeitsplätzen befindet (ca. 300 Stück).

Durch die punktuelle Ansiedlung mehrerer Gewerbetreibenden um gemeinsame Erschliessungsflächen können künftig Synergien genutzt werden. Der Wissensaustausch durch die kurzen Wege wird vereinfacht und die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur spart Ressourcen. Dies soll durch die Vorgaben im Quartierplan gesichert werden.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 4 / 17

Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern.

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (Ziff. 3.1).

Ein Arbeitsplatzschwerpunkt bietet mit der Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe auch die Möglichkeit, gemeinsame Synergien zu nutzen. Es sind dies beispielsweise gemeinsame Aussenflächen für Aufenthalt und Austausch oder Verpflegungsmöglichkeiten wie eine Mensa etc.

Vertiefte Planungen diesbezüglich gibt es noch nicht. Im Quartierplan ist ein Standort für einen Erholungsraum im Aussenbereich vorzusehen.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 21

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen (Ziff. 3.2).

Die Eingliederung der geplanten Bauten in die bestehende Landschaft ist ein zentrales Anliegen des Projekts und wurde von Beginn an berücksichtigt. Im Rahmen des Entwicklungsprozesses (vgl. Kap. 1.2.1), an dem zahlreiche Stellen und die Fachkommission Heimatschutz beteiligt waren, konnte bereits eine Lösung für die Situierung der Bauten gefunden werden, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Im Quartierplan soll die genaue Positionierung der Baukörper sowie deren Höhenausdehnung deshalb verbindlich festgehalten werden, um diese Einpassung sicherzustellen. Zusätzlich sollen auch Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung in den Quartierplan aufgenommen werden, da diese Elemente ebenfalls wesentlich für eine harmonische Integration der Bebauung in die Landschaft sind. Auf diese Weise wird eine qualitative und landschaftsverträgliche Bebauung gewährleistet.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16

See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung sind zu erleichtern (Ziff. 3.3).

Der Bereich des Scheidwegbachs ist heute bereits durch den übergangsrechtlichen Gewässerabstand von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Durch die Offenlegung des Scheidwegbachs wird dieser seinem natürlichen Ursprung zurückgegeben. Die Zugänglichkeit zum Bach wird durch eine Freihaltung des Gewässerbereichs durch diese Planung per se erhöht.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 6 / 20

Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen (Ziff. 3.4).

Gewerbebetriebe sind oftmals verkehrsintensive Einrichtungen und können sich negativ auf das direkte Umfeld auswirken. Entlang der Engenhüttenstrasse befinden sich Wohnbauten. Zudem wird gegenwärtig neuer Wohnraum erstellt. Die Auswirkungen auf die Bewohnenden sind

deshalb so tief wie möglich zu halten. Das Areal Hintere Rüti wird daher je über eine Ein-/Ausfahrt auf der Enggenhütten- sowie der Entlastungsstrasse erschlossen. Dadurch verteilt sich die Verkehrsbelastung zusätzlich. Dies soll im Quartierplan gesichert werden.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 3

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Ziff. 3.5).

Mit der Ausdolung des Scheidwegbachs und der Bepflanzung des Uferbereichs wird ein attraktiver Grünraum geschaffen. Im Quartierplan soll darauf geachtet werden, dass mittels geeigneter Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen und Realisierung von Grünräumen auf dem gesamten Areal eine hohe Aussenraumqualität erreicht wird. Ausserdem sieht das Raumentwicklungskonzept für die Entlastungsstrasse die Pflanzung von Baumreihen vor, was die Wirkung einer Baumallee verstärken könnte. Die Umsetzung letzteres ist zurzeit noch ungewiss.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 18 / 20 / 22

Velo- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (Ziff. 3.7).

Das Raumentwicklungskonzept sieht im Areal Hintere Rüti neue Verbindungen im Fuss- und Veloverkehr vor. Im Rahmen des Quartierplans sollen neue Fusswegverbindungen ausgearbeitet und gesichert werden.

→ vgl. QP-Reglement, Art. 6

2.5 Regelungsbedarf

2.5.1 Sicherung der Qualität

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens soll die Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

Erschliessung

- Sicherung der nördlichen und südwestlichen Zufahrt durch einen Anschlusspunkt an der Entlastungs- und Enggenhüttenstrasse;
- Vorgabe der Freihaltung der Sichtfelder bei Ausfahrten auf das übergeordnete Strassennetz;
- Einstufung sämtlicher nicht begrünter oder nicht als Baubereich ausgewiesener Flächen als Erschliessungsfläche;
- Möglichkeit zur Anbindung weiterer östlicher Baugrundstücke durch einen Anschlussbereich an der Erschliessungsfläche;
- Vorgabe zur Klärung des konkreten Bedarfs an Autoabstellplätzen im Zuge der Baueingabe (nach VSS-Norm);
- Sicherung von Bereichen für Autoabstellplätze für Besuchende;
- Sicherung einer Fusswegverbindung entlang des Scheidwegbachs mittels Richtungspunkten (Breite, Erstellungszeitpunkt);
- Festlegung von Standorten für Kurzzeitveloabstellplätze;
- Sicherung von Bereichen für die Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge;
- Sicherung von Bereichen für den Ausbau der beiden Staatsstrassen durch Ausscheidung von Bereichen;
- Ausscheidung eines Bereiches an der Enggenhüttenstrasse für mögliche Bushaltestellen-Infrastrukturbauten (z. B. Wartehaus).

Bebauung

- Festlegung der horizontalen Ausdehnung von Hauptbauten und Vorbauten mittels Baubereichen;
- Regelung der minimalen und maximalen vertikalen Ausdehnung der Baukörper durch Koten in m ü. M (exkl. technische Dachaufbauten);
- Vorgabe der zulässigen Ausdehnung der Sockelgeschosse;
- Vorgabe erhöhter Gestaltungsanforderungen;
- Sicherstellung einer über alle Etappen abgestimmten Gestaltung;
- Empfehlung Einbezug der Fachkommission Heimatschutz als beratende Instanz im Planungsprozess;
- Vorgabe der Beilage eines Material- und Farbkonzepts zur Baueingabe und Möglichkeit von Bemusterungen vor Ort;
- Sicherstellung von Fassadenversätzen;
- Regelung der Dachgestaltung mit Satteldächern oder Flachdächern inkl. extensiver Begrünung zur Optimierung der Entwässerung;
- Sicherstellung von variierenden Trauf- und Firstlinien;
- Möglichkeit einer Bebauung in zwei oder mehr Etappen;
- Festlegung von qualitativen Abschlüssen nach sämtlichen Etappen.

Freiraum

- Vorgabe einer qualitativen Umgebungsgestaltung;
- Sicherstellung einer an den natürlichen Terrainverlauf angepassten Umgebungsgestaltung;
- Definition von Grünbereichen auf dem Areal;
- Definition eines Bereichs für Aufenthalt im Aussenraum;
- Einschränkung der zulässigen Bepflanzungsarten.

Umwelt und Weiteres

- Ausscheiden von Versickerungsbereichen für das Regenwasser;
- Vorgabe möglicher Standorte für die Schneeablagerung;
- Regelungen zur Tragung der Planungskosten.

3 Quartierplan

3.1 Erläuterungen zum Quartierplan

3.1.1 Allgemeines

Geltendes Recht

Der Quartierplan «Hintere Rüti» wird gestützt auf Art. 50 BauG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Quartierplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Feuerschaugemeinde (BauR) (im Genehmigungsverfahren)
- Bestimmungen des Baugesetzes vom 29. April 2012 (BauG) (Stand: 24. April 2022)
- Bestimmungen der Bauverordnung vom 22. Oktober 2012 (BauV) (Stand: 25. Oktober 2021)

Planeinträge

Im Quartierplan wird zwischen festlegenden und hinweisenden Inhalten unterschieden. Die im Plan als Festlegungen bezeichneten Elemente und das Reglement sind grundeigentümerverbindlich. Die hinweisenden Elemente dienen als Richtlinie beziehungsweise Erläuterungen.

Das Richtprojekt (vgl. Kap. 2.3) gilt grundsätzlich als begleitend zur Beurteilung des konkreten Projekts im Baubewilligungsverfahren.

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 397, 398 und 2254 sowie Teile der Parzelle Nr. 2474. Gegenüber der Entlastungsstrasse erfolgt die Abgrenzung des Geltungsbereichs anhand der hinweisenden Quartierplanpflicht aus dem Zonenplan. Die Gesamtfläche des Areals beträgt zirka 2.5 Hektaren. Das Planungsgebiet ist zweckmässig abgegrenzt, da alle relevanten Fragestellungen bezüglich Erschliessung, Bebauung und Freiraum innerhalb des Planungsgebiets abgehandelt werden können.

Zweck

Beim Planungsgebiet handelt es sich um das grösste unbebaute Arbeitsplatzgebiet im Dorf Appenzell. Dem Areal kommt deshalb eine hohe Bedeutung zu. Infolgedessen sind qualitätsvolle Nutzungs- und Freiräume anzubieten. Mit dem Quartierplan werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, die eine zeitgemässe und zweckmässige Nutzung des Areals ermöglichen.

Es ist geplant, die Überbauung des Areals im Quartierplan angemessen zu etappieren, damit die einzelnen Gewerbetreibenden ihren Gebäudeteil selbst entwickeln können.

3.1.2 Erschliessung

Zu- und Wegfahrten

Das Areal soll für den Schwerverkehr von der Enggenhüttenstrasse, für Personenwagen primär ab der Entlastungsstrasse erschlossen werden. Die Erschliessung der Autoabstellplätze für Kunden und Besuchende sowie die Erschliessung der einzelnen Segmente erfolgt von der Enggenhüttenstrasse aus. Im Quartierplan werden die beiden Standorte der Zu- und Wegfahrten festgelegt.

Im Frühjahr 2025 wurde die Erschliessung basierend auf der Projektstudie «3-geschossig-befahrbar» durch die Bieli GmbH in einem verkehrstechnischen Bericht untersucht. Die Ergebnisse ergaben, dass für die nördliche Arealerschliessung kein Linksabbiegestreifen auf der Entlastungsstrasse erforderlich ist. Auch für die westliche Erschliessung ist gemäss Bericht keine separate Linksabbiegespur auf der Enggenhüttenstrasse erforderlich.

Mit dem Quartierplan wird eine Möglichkeit geschaffen, weitere Baugrundstücke anzubinden. Für die rechtliche Sicherung der Zufahrt wäre zusätzlich eine private Dienstbarkeit zwischen den Eigentümer/innen erforderlich. Die Erschliessung der südlichen Parzelle Nr. 400 erfolgt ebenfalls über das Quartierplangebiet. Da diese Zu- und Wegfahrt ohne weitergehende Vorschriften gesichert ist, wird diese in der Karte als Hinweis dargestellt.

Erschliessungsfläche

Die Erschliessungsfläche dient der internen Erschliessung des Areals und der einzelnen Segmente sowie der Parkierung. Die Fläche kann, sofern erforderlich, versiegelt werden. Die Erschliessung der einzelnen Segmente kann sowohl im Einbahn- als auch im Zweirichtungsverkehr erfolgen. Im Rahmen des Baugesuchs kann bezüglich der Lage und Ausdehnung von dieser Fläche abgewichen werden. Die im Situationsplan dargestellte Fläche gilt dabei als maximal zulässige Ausdehnung (vorbehältlich zwingender, projektbedingter Abweichungen).

Die Nutzung und Ausgestaltung der Vorplätze vor den jeweiligen Segmenten können privatrechtlich, bspw. in einem Areal- oder Stockwerkeigentümerreglement, geregelt werden.

Autoabstellplätze

Gemäss Art. 27 BauV ist die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen den Bedürfnissen entsprechend und gemäss den besonderen Vorschriften der Standeskommission grundsätzlich durch die Baubewilligungsbehörde festzulegen. Mit dem Standeskommissionsbeschluss 700.014 vom 15. Dezember 2019 wird die VSS-Norm 40 281 bei besonderen Gewerbebauten und dergleichen sowie Grossbauten als anwendbar erklärt. Im Übrigen finden sich in den kantonalen Vorschriften und den Bestimmungen der Feuerschaugemeinde keine Regelungen über die Anzahl erforderlicher Autoabstellplätze. Die VSS-Norm 40 281 definiert folgende Richtwerte für das spezifische Angebot an Autoabstellplätzen:

Tab. 5 Richtwerte Angebot Autoabstellplätze
nach VSS-Norm 40 281

Nutzung	Bezugseinheit	Angebot Autoabstellplätze	
		Personal	Kunden Besucher
Verwaltung bei Industrie	Pro 100 m ² BGF	2.0	0.5
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m ² BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m ² BGF	0.1	0.01

Das Richtprojekt vom 10. Februar 2026 sieht im Sockelgeschoss insgesamt 176 Autoabstellplätze vor. Da die konkreten Nutzungen der Gewerbebauten noch unklar sind, haben die einzelnen Gewerbeeinheiten für ihre Beschäftigten Autoabstellplätze nach Massgabe ihrer Bruttogeschossfläche nachzuweisen. Die Bruttogeschossfläche entspricht dabei in etwa der Geschossfläche nach Art. 67 Abs. 2 BauV. Der Nachweis ist mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen. Das Angebot an Autoabstellplätzen richtet sich dabei nach der VSS-Norm 40 281.

Die Autoabstellplätze können je Baubereich unterhalb der jeweiligen Gebäude in den Sockelgeschossen angeordnet werden. Übersteigt das erforderliche Angebot wider Erwarten die in den Sockelgeschossen verfügbare Fläche, haben die Gewerbebetriebe die fehlenden Autoabstellplätze anderweitig sicherzustellen und zugunsten ihres Segments im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Sammelgarage soll, wie auch die Allgemeinfläche und die übrigen Infrastrukturen, über einen privaten Liegenschafts- und Erneuerungsfonds der Eigentümer/innen finanziert werden.

Für Kunden und Besuchende sind gemäss Richtprojekt vom 10. Februar 2026 im Aussenbereich 20 Autoabstellplätze vorgesehen, die dem Baufortschritt entsprechend zusammen mit den Hauptbauten der Baubereiche A und B realisiert werden können. Die Autoabstellplätze beim Baubereich A weisen einen Strassenabstand von 3.2 m gegenüber der Engenhüttenstrasse auf.

Abb. 17 Begrünte Rasengittersteine (Typ: Bug-nato), Merkblatt «Beläge für Strassen- und Wegbau, Plätze, Parkplätze», Fachkommission Heimatschutz



Abb. 18 Begrünte Rasengittersteine (Typ: Rasenfugen), Merkblatt «Beläge für Strassen- und Wegbau, Plätze, Parkplätze», Fachkommission Heimatschutz



Die einzelnen Gewerbeeinheiten haben keine eigenen Autoabstellplätze für Kunden und Besuchende nachzuweisen. Durch die Mehrfachnutzung der Flächen reichen die 20 Autoabstellplätze für Besuchende aus. Die geplante Mensa im obersten Geschoss des Baubereichs B1 richtet sich hauptsächlich an Gäste, die auf dem Areal selbst oder in der näheren Umgebung arbeiten. Deshalb sind keine separaten Autoabstellplätze nachzuweisen. Alternativ können für Kunden und Besuchende auch die Vorplätze der Segmente für die Parkierung genutzt werden. Die Bereiche der oberirdischen Autoabstellplätze für Besuchende sind zu begrünen, um den direkten Abfluss von Meteorwasser möglichst zu reduzieren. Denkbar sind Rasengittersteine gemäss Abb. 17 oder Abb. 18. Der rollstuhlgerechte Autoabstellplatz für Besuchende ist in befestigter Form auszuführen.

Die erforderliche Anzahl barrierefreier Autoabstellplätze und die rollstuhlgerechte Erschliessung richten sich nach der SIA-Norm 500 (2009). Gemäss aktuellem Planungsstand sind insgesamt mindestens vier barrierefreie Abstellplätze für Beschäftigte und ein Autoabstellplatz für Besuchende erforderlich.

Hinweis zu Abstellplätzen für Lastwagen

An der südwestlichen Grundstücksecke werden gemäss Richtprojekt vom 10. Februar 2026 Abstellplätze für Lastwagen erstellt. Je nach Nutzung sind diese Abstellplätze mit E-Ladestationen auszurüsten. Im Situationsplan werden diese Abstellplätze nicht explizit bezeichnet.

Fusswege

Im Quartierplan wird die ungefähre Lage der öffentlichen und privaten Fusswege auf dem Areal vorgeschrieben. Die Wege sind als Unterhaltswege auf einer Breite von 3.5 m befahrbar auszugestalten und können je nach Nutzung der Hallen als Entfluchtung dienen.

Die öffentliche Fusswegverbindung kann asphaltiert werden, damit sie barrierefrei ist und den Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes entspricht. Eine dauerhafte Sicherung der öffentlichen Verbindung soll durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten des Bezirks Appenzell erfolgen. Langfristig ist der Fussweg in den Netzplänen abzubilden.

Eine öffentliche Fusswegverbindung vom Planungsgebiet zur Rütistrasse ist nicht vorgesehen. Die Planungsbehörde strebt jedoch an, dass in Abstimmung mit den beiden Grundeigentümer/innen ein privater Fussweg realisiert werden kann.

Veloabstellplätze

Für Zweiräder sind gemäss Art. 27 BauV Abstellplätze in angemessener Anzahl bereitzustellen. Im Planungsgebiet sind insgesamt rund 300 Arbeitsplätze vorgesehen. Die VSS-Norm 40 065 hält fest, dass für Gewerbe- und Industriebetriebe pro 10 Arbeitsplätze zwei Veloabstellplätze für Mitarbeitende und 0.5 Abstellplätze für Kunden und Besucher zu erstellen sind. Für die Hintere Rüti sind somit voraussichtlich insgesamt 75 Veloabstellplätze erforderlich.

Die VSS-Norm sieht weiter vor, dass 90 % der erforderlichen Veloabstellplätze bei Gewerbe- und Industriebauten als Langzeitabstellplätze ausgeführt werden. Die erforderlichen rund 15 Kurzzeitveloabstellplätze für Kunden werden im Plan verortet. Sie können dem Baufortschritt entsprechend zusammen mit den Hauptbauten der Baubereiche A und D erstellt werden. Zudem wird die Qualität der Abstellplätze im Reglement beschrieben. Die Veloabstellplätze können je nach gewählten Parkiersystemen auch für das Abstellen von Mofas verwendet werden.

Das Reglement beschreibt, dass bei den Kurzzeitabstellplätzen auf eine Überdachung verzichtet werden kann. Im Sinne der Förderung des Velos wird jedoch empfohlen auch die Veloabstellplätze für Besuchende und Kunden mit einer Überdachung auszustatten.

Bereich Notzufahrt

Die Ausgestaltung der Notzufahrt unterliegt der Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015. Der Sondernutzungsplan sieht im Bereich der Notzufahrt die private Erschliessungsfläche vor.

Bereich öffentlicher Strassenraum

Der bestehende Gehweg entlang der Entlastungsstrasse soll als Fuss- und Veloweg ausgebaut werden. Entlang der Enggenhüttenstrasse ist ein neues Trottoir vorgesehen. Dieses Strassenprojekt und die entsprechende Landabtretung sind Bestandteile eines separaten Verfahrens.

Die für das Strassenprojekt erforderlichen Flächen werden im Quartierplan zu Gunsten einer Verbreiterung der Enggenhütten- und der Entlastungsstrasse vor jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten. Temporäre Nutzungen sind möglich, soweit die erstellten Anlagen wieder zurückgebaut werden können.

Bereich Bushaltestelle

Entlang der Enggenhüttenstrasse wird zum Erstellen einer Bushaltestelle eine Fläche gesichert. Diese Fläche ist dem Kanton Appenzell Innerrhoden unentgeltlich abzutreten, sobald die Bushaltestelle erstellt wird. Der

Bereich wurde so platziert, dass die Sichtfelder der Zu- und Wegfahrt nicht tangiert wird.

Die Bushaltestelle ist gemäss Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (vgl. Art. 3 BehiG i.V.m. Art. 15 BehG) rollstuhlgerecht auszuführen.

Im westlichen Gebiet der Feuerschaugemeinde (Dorf Appenzell) bestehen bisher keine öffentlichen WC-Anlagen. Aus diesem Grund ist im Bereich der Bushaltestelle während der ersten Bauetappe eine öffentliche WC-Anlage zu erstellen.

3.1.3 Bebauung

Baubereich Hauptbaute

Im Quartierplan wird durch die Baubereiche, die dazugehörenden Höhenbestimmungen und die Pflichtbaulinien die Stellung und Volumina des Richtprojekts und somit dessen ortsbauliche Qualität gesichert.

Der Quartierplan orientiert sich hinsichtlich der horizontalen und vertikalen Ausdehnung der Baubereiche am Richtprojekt. In Bezug auf die horizontale Ausdehnung der Baubereiche unterscheidet sich der Quartierplan vom Richtprojekt vom 10. Februar 2026. Diese Differenzen ergeben sich daraus, dass im Quartierplan die Vorplatztiefen der Segmente auf 10 m und die Fahrbahnbreiten auf 8 m erhöht wurden. Infolgedessen verschieben sich die Baubereiche B und B1 um 0.66 m und der Baubereich A um 1.32 m nach Westen. Der ortsbauliche Ausdruck der Bebauung bleibt auch mit dieser Anpassung erhalten. Aus diesen Gründen wurde – mit Ausnahme der Rampe im Norden – auf die hinweisende Darstellung des Richtprojekts im Quartierplan verzichtet.

Unterschreitungen der Baubereiche für die Hauptbauten sind in der Horizontalen zulässig, sofern dadurch die charakteristische Erscheinung gewahrt bleibt und Pflichtbaulinien nicht etwas anderes regeln. Zudem hat das oberste Geschoss des Baubereichs B1 mindestens 50 % der vorgesehenen Grundfläche zu umfassen, um den architektonischen Ausdruck des Gebäudes zu gewährleisten. Die vertikalen Erschliessungsanlagen (Lift sowie Treppenhaus) für das oberste Geschoss des Baubereichs B1 sind im betreffenden Baubereich anzuordnen.

In der Vertikalen bzw. bei der traufseitigen Fassaden- und Gesamthöhe wurden minimale und maximale Höhen definiert. Die Spielräume liegen zwischen 1 m und 2 m. Im Baubereich D wird keine minimale Gesamthöhe festgelegt, um die gestalterische Flexibilität hinsichtlich der Dachform zu wahren.

Baubereich Vorbaute

Vorspringende Gebäudeteile dürfen gemäss Art. 42 BauV höchstens 2.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und höchstens die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes einnehmen. Das Richtprojekt vom 10. Februar 2026 sieht entlang der gesamten Fassaden gegenüber den Erschliessungsflächen Überdachungen mit einer Auskragung von mindestens 2.50 m vor, die als Aufenthaltsbereich für das Obergeschoss, zur Entfluchtung und als Witterungsschutz für die Vorplätze dienen.

Es handelt sich damit nicht um vorspringende Gebäudeteile, weshalb ein separater Baubereich ausgeschieden wird. Diese Überdachungen sind begehrbar auszugestalten, da sie auch zur Entfluchtung im Brandfall dienen sollen.

Sockelgeschosse

Das unterste Geschoss des Richtprojekts wird im Quartierplan als Sockelgeschoss bezeichnet, wobei gemäss Quartierplan auch mehrere Sockelgeschosse zulässig sind. Deren zulässige Dimensionierung wird mit dem Quartierplan verbindlich festgelegt.

Die horizontale und vertikale Ausdehnung der Sockelgeschosse werden aus dem Richtprojekt übernommen und sowohl im Plan als auch im Reglement festgesetzt. Die Höhe der Oberkante der festgelegten Sockelgeschosse entspricht der Oberkante Fussboden der Hallen. In der vertikalen Ausdehnung wird eine Toleranz von ± 30 cm eingeräumt, um insbesondere ein Gefälle für die Entwässerung zu ermöglichen.

Im südlichen Bereich wird die Ausdehnung der Sockelgeschosse zusätzlich erweitert, wobei der Strassenabstand von 6 m eingehalten wird. Dadurch entstehen weitere Handlungsspielräume zur Anordnung der Sockelgeschosse.

Nutzung der Hauptbauten

Im Quartierplan werden keine Nutzungen vorgegeben. Gemäss dem neuen Baureglement sind in Gewerbe- und Industriezonen Verkaufsstellen nur als Fabrikläden zulässig. Als Fabrikläden gelten Läden mit Sortimenten, die auf dem Areal hergestellt werden oder mit diesen branchenverwandt sind. Die maximale Nettoverkaufsfläche pro funktionale Einheit darf höchstens 250 m² betragen. Gastrobetriebe, wie beispielsweise die vorgesehene Mensa im obersten Geschoss des Baubereichs B1, gelten nicht als Verkaufsstellen, weshalb keine Regelungen im Quartierplan erforderlich sind.

Architektonische Gestaltung

Gemäss Art. 65 BauG haben Gebäude grundsätzlich im Orts- und Strassenbild und für sich eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Im Hinblick auf die Bedeutung des Planungsgebiets im ortsbaulichen Kontext wird im Sinne von Art. 65 Abs. 7 BauG zusätzlich eine Bauberatung und ein frühzeitiger Beizug der Fachkommission empfohlen.

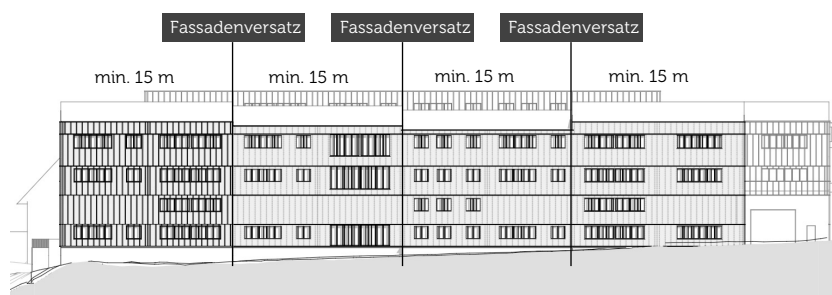
Zur Weiterentwicklung des Projekts können neben der Fachkommission Heimatsschutz auch weitere Fachpersonen aus der Planung oder weiteren Disziplinen beigezogen werden. Für die verbindliche Ausgestaltung eines erweiterten Begleitgremiums wäre ein eigenständiges, nicht reglementarisches Dokument erforderlich, etwa in Form einer Vereinbarung oder einer Absichtserklärung.

Da sowohl das gesamte Areal als auch die einzelnen Baubereiche in Etappen umgesetzt werden können, sollen sämtliche Bauten ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben. Die Bauten haben deshalb einem gemeinsamen architektonischen Gestaltungsprinzip zu folgen.

Fassadengestaltung

Das einheitliche Erscheinungsbild und das architektonische Gesamtkonzept soll insbesondere in einer einheitlichen Fassadengestaltung zum Ausdruck kommen. Das Reglement enthält diverse Vorschriften, um das Erscheinungsbild des Richtprojekts zu sichern und dennoch eine etappenweise Umsetzung zu ermöglichen. Um die Westfassade des Baubereichs A und die Ostfassade des Baubereichs C gestalterisch zu gliedern, sind an diesen beiden Ansichten mindestens drei Fassadenversätze vorzusehen.

Abb. 19 Westfassade des Baubereichs A gemäss Richtprojekt «Triumvirat», Feuerschaugemeinde Appenzell, (10. Februar 2026)



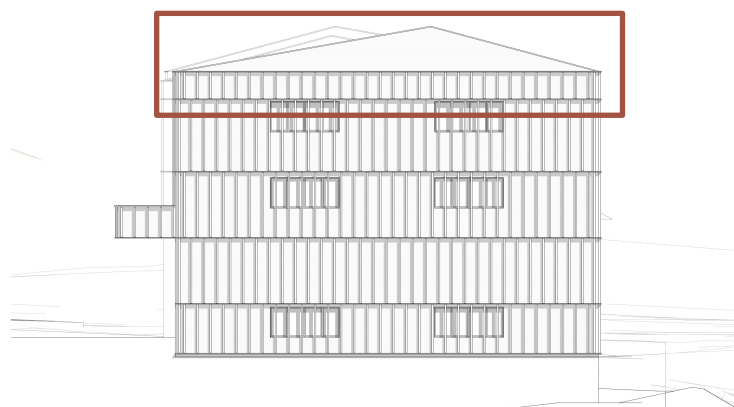
Die horizontale Gliederung der Fassaden wird pro Baubereich jeweils durch die erste Etappe vorgegeben. Zusätzlich zu den Gewerbebeschriftungen der einzelnen Betriebe an den besagten Vorbauten kann der Name des Gewerbeparks an der Westseite des Baubereichs A angebracht werden.

Die Fassadengestaltung des Baubereichs D kann frei gewählt werden. Das Gebäude ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Dachgestaltung

Während die Gebäude der Baubereiche B und B1 mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen sind, sind die Gebäude der Baubereiche A und C mit Satteldächern zu versehen. Die Satteldächer sind so zu gestalten, dass sowohl Trauf- als auch Firstlinie in mindestens vier Abschnitte gegliedert werden und in ihrer Ausprägung variieren. Das Richtprojekt vom 10. Februar 2026 der Feuerschaugemeinde Appenzell dient als richtungsweisende Grundlage. Die Gestaltung des Daches im Baubereich D kann innerhalb der zulässigen Masse frei gewählt werden. Sofern das Gebäude im Baubereich D als Flachdach ausgeführt wird, ist dieses zu begrünen.

Abb. 20 Ansicht mit variierenden Trauf- und Firstlinien gemäss Richtprojekt «Triumvirat», Feuerschaugemeinde Appenzell, (10. Februar 2026)



Im Richtprojekt sind, mit Ausnahme der Photovoltaikanlage, keine technisch notwendigen Dachaufbauten vorgesehen. Für die Sammelgarage sind je nach Grösse und Umfang entsprechende Be- und Entlüftungsmassnahmen vorzunehmen.

Die Nachweise für die Entlüftung der Sammelgarage nach der Norm SWKI VA 103-01 und für die brandschutzrechtlichen Umsetzung der Rauch- und Wärmeabzugsanlage ist mit der Baueingabe zur ersten Bauetappe zu erbringen.

Etappierung

Der Quartierplan ermöglicht sowohl für das gesamte Areal als auch für die einzelnen Baubereiche eine etappenweise Ausführung.

Nach Abschluss sämtlicher Etappen sind sowohl die Aussenraumgestaltung als auch die Fassadengestaltung sorgfältig und qualitativ zu realisieren. Dabei sollen harmonische Übergänge geschaffen werden, sodass sowohl die Freiräume als auch die Gebäudeoptik einen vollendeten und einheitlichen Gesamteindruck vermitteln.

3.1.4 Umgebung

Gestaltungsgrundsätze

Die Umgebungsgestaltung folgt einem einheitlichen und auf die Nutzung abgestimmten Umgebungskonzept. Für das gesamte Areal ist eine standortgerechte und einheimische Bepflanzung vorzusehen.

Terrainveränderungen

Art. 29 BauV hält fest, dass Terrainveränderungen an Bauten nur im erforderlichen Ausmass zulässig sind. Für Stützmauern kann die Baubewilligungsbehörde Material- und Ausführungsart vorschreiben.

Auch im Planungsgebiet ist das Terrain möglichst auf den natürlichen Verlauf abzustimmen, wobei die Anschüttung entlang der Nordfassade zum besseren Erscheinungsbild der gesamten Überbauung beiträgt (vgl. Richtprojekt «Triumvirat»). Im Quartierplan wird die Höhe von Stützmauern auf 150 cm beschränkt. Bis zu dieser Höhe kann der Absturzschutz dadurch gewährleistet werden, dass die Zugänglichkeit des Randes begehbarer Flächen durch geeignete Massnahmen, wie beispielsweise Bepflanzung, erschwert wird. In solchen Fällen sind keine Absturzsicherungen erforderlich und die Stützmauern treten weniger in Erscheinung.

Allgemeine Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist möglichst naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll zu gestalten. Beispielsweise können Blumen- oder Magerwiesen anstelle von gepflegtem Rasen angelegt werden.

Ergänzend zu den in der allgemeinen Umgebungsfläche vorgesehenen Bauten und Anlagen, namentlich der Anbindung weiterer Baugrundstücke, Fusswegen, Infrastrukturbauten für die Bushaltestelle sowie Anlagen für Erholung, Versickerung und Retention, können auch Stützmauern, Werbepylonen bei den beiden Zu- und Wegfahrten sowie Entsorgungsanlagen für den Hauskehricht wie Unterflurbehälter erstellt werden. Die Entsorgung von Sonderabfällen ist durch die jeweiligen Gewerbebetriebe eigenständig zu organisieren.

Sämtliche Anlagen, die in der allgemeinen Umgebungsfläche erstellt werden können, haben die erforderlichen Sichtfelder bei den Zu- und Wegfahrten nach VSS-Norm 40 273 zu beachten.

Bereich Erholungsraum

Im bezeichneten Bereich ist ein Erholungsraum für die Pausen der Beschäftigten zu erstellen. Die Anforderungen an den Erholungsraum werden im Reglement näher umschrieben. Die Sitzgelegenheiten können aus fixen Bänken wie Sitzmauern und flexiblen Sitzmöglichkeiten wie Liegebänke bestehen. Zur Beschattung eignen sich Laubbäume, Sonnensegel

Abb. 21 Beispiel einer Werbepylone bei einem Gewerbehaus, Rorschacherberg, Google Street View



oder Rankelemente. Die konkrete Ausgestaltung wird zusammen mit dem Umgebungsplan im Baugesuchsverfahren geklärt.

Bepflanzung

Die Pflanzung der hochstämmigen Bäume ist entlang der Parzellengrenzen vorgesehen, um einen Übergang in die offene Landschaft zu bilden. Sie erfolgt bodengebunden und ermöglicht dadurch eine langfristig entwicklungsfähige Vegetation.

Gemäss Reglement ist pro 1'500 m² Geschossfläche nach Art. 67 Abs. 2 BauV ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Geschossfläche beträgt laut Richtprojekt insgesamt rund 37'500 m², weshalb auf dem Areal gesamthaft rund 25 Laubbäume zu erstellen sind. Die Bepflanzung erfolgt fortlaufend durch die jeweiligen Segment-Eigentümer/innen auf Grundlage des Umgebungsplans. Die im Richtprojekt angedachte Pflanzung wird hinweisend im Plan dargestellt, um zu vermitteln, in welchen Bereichen eine Baumsetzung zweckmässig wäre.

Die Uferbestockung des Scheidwegbachs ist Bestandteil der Gewässerrenaturierung. Bepflanzungen, die durch das Landesbauamt im Rahmen der Renaturierung vorgenommen werden, werden nicht angerechnet.

3.1.5 Umwelt

Lärm

Gemäss Strassenlärmbelastungskataster können die Planungswerte auf dem Areal mutmasslich eingehalten werden. Da für Räume in Betrieben um 5 db(A) höhere Planungswerte gelten, ist davon auszugehen, dass diese bei sämtlichen Gebäuden im Planungsgebiet eingehalten werden können. Eine vertiefte Lärmbeurteilung erübrigt sich daher zum jetzigen Zeitpunkt.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Je nach Nutzung sind Massnahmen zu ergreifen. Mögliche Massnahmen sind der Verzicht auf lärmempfindliche Räume oder eine optimierte Anordnung von Fassadenöffnungen in diesen Bereichen.

Löschwasserrückhaltung

Im Regelfall kann die Sammelgarage zur Löschwasserrückhaltung genutzt werden. Da die Art der Betriebe und allfällige weitergehende Massnahmen zur Löschwasserrückhaltung noch nicht feststehen, erfolgt die abschliessende Beurteilung bei Betrieben mit erhöhten Anforderungen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Versickerung

Der Abfluss des Niederschlags ist in erster Linie durch durchlässige Oberflächen und begrünte Flachdächer zu vermeiden. Zudem tragen die unversiegelten Flächen zu einer weniger starken Erhitzung der Oberflächen und somit einem kühleren Mikroklima bei.

In zweiter Linie ist das Meteorwasser zentral versickern zu lassen. Im Richtprojekt und im Plan sind hierzu Flächen im nördlichen Teil des Areals und auf der Westseite des Baubereichs A ausgewiesen. Letztere kann mit dem Erholungsraum kombiniert werden. Die Anlagen tragen ebenso zur Retention bei. Im Rahmen der weiteren Planung sind die ausgeschiedenen Flächen, z. B. durch einfache Versickerungsversuche detailliert festzulegen.

Standort Schneeablagerung

Im Quartierplan sind Bereiche für mögliche temporäre Schneedepots bezeichnet. Diese liegen sowohl auf der Erschliessungs- als auch auf der allgemeinen Umgebungsfläche

Trafostation

Im Plangebiet sind voraussichtlich Trafostationen zu errichten. Diese können sowohl innerhalb der Baubereiche der Hauptbauten als auch innerhalb der Baulinie Sockelgeschoss liegen. Die Trafostation untersteht der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), weshalb beim Baugesuchsverfahren die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen ist.

Planungskosten

Gemäss Art. 62 BauG i.V.m. Art. 5 f. BauV können die Kosten eines Quartierplans den Grundeigentümern auferlegt werden, sofern ihnen daraus wesentliche Vorteile erwachsen. Solche wesentlichen Vorteile können insbesondere aus Vorschriften resultieren, die gegenüber dem kantonalen Recht eine höhere Ausnutzung ermöglichen.

Da mit dem Quartierplan grössere Bauten zulässig sind, als dies mit der Regelbauweise der Fall wäre, werden die Planungskosten auf die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 397 und 398, den Kanton Appenzell Innerrhoden, abgewälzt.

3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Tab. 6 Gegenüberstellung Regelbauweise – Quartierplan

	Regelbauweise (GI-Zone)	Quartierplan	Differenz/Abweichungen
Gesamthöhe [m]	Baubereich A: $16.5 + 2.0 \text{ (HZ)} = 18.5$	Max. 21.5	+ 3.0
inkl. Höhenzuschlag (HZ)	Baubereich B: $16.5 + 0.5 \text{ (HZ)} = 17.0$	Max. 15.5	– 1.5
	Baubereich B1: $16.5 + 3.1 \text{ (HZ)} = 19.6$	Max. 24.0	+ 4.4
	Baubereich C: $16.5 + 2.8 \text{ (HZ)} = 19.3$	Max. 24.5	+ 5.2
	Baubereich D: $16.5 + 1.1 \text{ (HZ)} = 17.6$	Max. 26.5	+ 8.9
Fassadenhöhe [m]	Baubereich A: $13.0 + 2.0 \text{ (HZ)} = 15.0$	Max. 18.5	+ 3.5
inkl. Höhenzuschlag (HZ)	Baubereich B: $13.0 + 0.5 \text{ (HZ)} = 13.5$	Max. 15.5	+ 2.0
	Baubereich B1: $13.0 + 3.1 \text{ (HZ)} = 16.1$	Max. 24.0	+ 7.9
	Baubereich C: $13.0 + 2.8 \text{ (HZ)} = 15.8$	Max. 21.5	+ 5.7
	Baubereich D: $13.0 + 1.1 \text{ (HZ)} = 14.1$	Max. 21.5	+ 7.4
Grenzabstand Ostseite [m]	Baubereich C: 5.5^2	4.6	– 0.9

Die Fassadenhöhe findet in den Baubereichen B und B1 keine Anwendung, weshalb die Fassaden- und Gesamthöhe in diesen Baubereichen dasselbe Mass darstellt.

3.2.2 Erläuterungen

Fassaden- und Gesamthöhe

Die Gebäude aller Baubereiche überschreiten grösstenteils die maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe, einschliesslich des Höhenzuschlags. Die Überschreitungen bestehen mehrheitlich in den nördlichen Teilen der Baubereiche. In den südlichen Bereichen sind die wahrnehmbaren Höhen aufgrund der Topografie geringer.

Das Areal soll einem einheitlichen Gestaltungs- und Erschliessungskonzept folgen. Die Erschliessung ist über je eine Zu- und Wegfahrt ab der Entlastungs- und Enggenhüttenstrasse geplant. Um das einheitliche Erschliessungskonzept der einzelnen Segmente umsetzen zu können, sind bei den östlich gelegenen, abfallenden Geländeabschnitten gegenüber dem Grundstück Nr. 1627 grössere Überschreitungen der Fassaden- und Gesamthöhen erforderlich. Andernfalls könnten die Segmente nicht über die Enggenhüttenstrasse erschlossen werden, was aus verkehrstechnischer Sicht zu Problemen führen könnte.

Zudem erscheinen die Gebäude nicht als durchgehende Fassadenlinien, da diese durch die versetzte Anordnung der Bauten gegliedert bzw. durchbrochen werden.

² Grenzabstand entspricht gem. Art. 62 BauV $1/3$ der traufseitigen Fassadenhöhe ($16.5 \text{ m} / 3 = 5.50 \text{ m}$)

Grenzabstand

Der Grenzabstand beträgt ein Drittel der traufseitigen Fassadenhöhe, gegenüber angrenzenden GI-Zonen jedoch mindestens 3.0 m. Der Baubereich C unterschreitet den östlichen Grenzabstand am südlichsten Punkt um maximal 0.9 m.

Diese Unterschreitung wirkt sich nicht negativ auf die Siedlungsstruktur aus und ermöglicht gleichzeitig eine geordnete sowie haushälterische Bebauung des Areals. In diesem Sinne ist die Abweichung vertretbar. Zudem kann der östliche Grenzabstand im nördlichen Teil des Baubereichs C eingehalten werden.

3.3 Nachweise

Gemäss Art. 7 des neuen Baureglements der Feuerschaugemeinde ist im Quartierplanverfahren die Berücksichtigung verschiedener Kriterien aufzuzeigen. Die Kriterien werden nachstehend kurz erläutert:

Qualität der Projektevaluation

Das Gebiet der Hintere Rüti wurde im Auftrag der Grundeigentümerin und der Planungsbehörde sowie unter Einbezug potenzieller Nutzenden in mehreren Projektphasen entwickelt. Daraus resultierten drei aufeinander aufbauende Studien. Entstanden ist ein Richtprojekt, das eine funktional klare, strukturell nachvollziehbare und gestalterisch qualitätsvolle Industriearchitektur, die den Anforderungen der heutigen und zukünftigen Gewerbenutzungen entspricht, vorsieht.

Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld

Die Aussenraumgestaltung verfolgt das Ziel, das Richtprojekt harmonisch in die Umgebung einzubetten und gleichzeitig qualitätsvolle Aufenthalts- und Freiflächen zu schaffen. Im Süden wird in Bezug auf die Gesamthöhen bewusst auf eine maximale Bebauung verzichtet. Insbesondere im Baubereich B liegt die Gesamthöhe bei 15.5 m und damit um 1.5 m unter der nach BauV zulässigen Höhe. Durch den grosszügigen Grenzabstand zu den Nachbarparzellen entstehen vor allem im Norden und Westen attraktive Grün- und Freiräume.

Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur

Das Richtprojekt versteht sich als identitätsstiftendes Ensemble mit einer klaren, wiedererkennbaren architektonischen Sprache. Die drei Hallen bilden eine gestalterische Einheit, bleiben in ihrer Nutzung jedoch flexibel und unabhängig voneinander. Die präzise Massstäblichkeit und die bewusste Einfachheit der Baukörper schaffen eine kraftvolle physische Präsenz und fördern die Identitätsbildung des Standorts Hintere Rüti.

Die Fassaden werden als «Gesicht» der Gebäude verstanden. Sie verkörpern die Funktion und Struktur der inneren Organisation. Ausdruck und Inhalt stehen im Einklang, sodass die Architektur eine ehrliche, authentische und ortsverträgliche Erscheinung erhält. Insgesamt entsteht mit dem Quartierplan und dem Richtprojekt ein zukunftsfähiges, ökologisch und ökonomisch ausgewogenes Industrie- und Gewerbeareal, das den Anforderungen einer modernen Arbeits- und Produktionswelt entspricht und zugleich die landschaftlichen und gestalterischen Qualitäten des Standorts Appenzell wahrt.

Qualität im Innen- und Aussenraum

Der Quartierplan fordert eine Gesamtwirkung von hoher Qualität. Befestigte Flächen werden auf ein Minimum reduziert und Beläge, sofern möglich, sickerfähig ausgeführt. Mit der Baueingabe zur ersten Bauetappe wird ein Umgebungsplan eingereicht, der auch weitere Details wie ein Erholungsraum im Aussenbereich vorzusehen hat. Die Innenräume der einzelnen Gewerbeeinheiten können individuell und auf die Bedürfnisse der einzelnen Unternehmen abgestimmt ausgestaltet werden. Der Quartierplan enthält hierzu deshalb bewusst keine Vorgaben.

Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich

Der Quartierplan sieht eine standortgerechte und ortstypische Bepflanzung vor. Die allgemeine Umgebungsfläche ist möglichst naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll auszugestalten. Dazu wird auch ein Umgebungsplan verlangt, in dem verschiedene ökologische Themen aufzuzeigen sind.

Das Regenwasser soll an Ort versickern und allenfalls retendiert werden. Hierfür sieht das Richtprojekt sickerfähige Oberflächen, ökologisch wirksam begrünte Flachdächer und zentrale Versickerungs- und Retentionsanlagen im nördlichen und westlichen Teil des Areals vor.

Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum

Der Quartierplan fordert in Bezug auf die Erschliessung, den öffentlichen Fussweg entlang der westlichen Aussenkante des Baubereichs A und den Erholungsraum auf der Westseite eine barrierefreie Gestaltung. Der detaillierte Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung und die Parkierung sind bereits im Kap. 3.1.2 beschrieben. Die Hintere Rüti wird je über eine Ein-/Ausfahrt auf der Enggenhütten- sowie der Entlastungsstrasse erschlossen. Dadurch verteilt sich die Verkehrsbelastung auf das übergeordnete Netz und eine übermässige

Belastung der angrenzenden Quartiere wird vermieden. Gemäss Verkehrsanalysen des Landesbauamts kann das übergeordnete Strassennetz die resultierenden Fahrten aufnehmen.

Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten

Die Erschliessungs- und Ausstattungskosten sind vollumfänglich durch die Eigentümerin zu tragen. Die Erschliessungsflächen sind vollständig privat. Die Grundeigentümerin kann die Kosten im Rahmen ihrer Möglichkeiten ggf. auf die künftigen Betriebe abwälzen.

4 Bewilligung

4.1 Mitwirkung

Die Planung wurde vom xxx bis xxx der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG unterstellt (u.a. Veröffentlichung im Appenzeller Volksfreund). Folgende Hinweise gingen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Tab. 7 Übersicht Mitwirkungsergebnisse

Thema	Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigt?	Begründung

Pendenz

Die Ergebnisse der Mitwirkung sind noch ausstehend.

4.2 Vorprüfung

Der Quartierplan wurde am xxx von der Feuerschutzkommission zur Vorprüfung verabschiedet. Mit Protokoll vom xxx hat die Standeskommission der Feuerschaugemeinde das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Der Vorprüfungsbericht wurde in der Folge ausgewertet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung wie folgt umgesetzt:

Pendenz

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind noch ausstehend.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Feuerschaukommission hat die am xxx aufgestellten Quartierplanunterlagen vom xxx bis xxx öffentlich aufgelegt.

Pendenz

Die öffentliche Auflage ist noch ausstehend.

Beilage

B1 Richtprojekt

