



Quartierplan Hintere Rüti Bezirk Appenzell

Reglement

19. März 2026

Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung:

Vorprüfung durch die Standeskommission:

Von der Feuerschaukommission aufgestellt:

Der Präsident

Der Sekretär

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Von der Standeskommission genehmigt:

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom 10. Februar 2026 sowie dem Planungsbericht.

² Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen und das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte und die Hinweise sowie Aussagen des Richtprojekts sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Quartierplan bezweckt eine haushälterische Nutzung des Areals, bietet geeignete Voraussetzungen zum Schaffen von Arbeitsplätzen, fordert eine hohe architektonische Qualität und erlaubt eine flexible Nutzungsunterteilung. Dies umfasst namentlich:

- a) eine effiziente Erschliessung mit gemeinsamen Zu- und Wegfahrten;
- b) die Sicherung von Fusswegverbindungen;
- c) eine gute Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild;
- d) eine adäquate Nutzung, Gestaltung und Dimensionierung der öffentlich wirksamen Freiräume;
- e) die Integration ökologischer Qualitäten;
- f) die Sicherung einer sinnvollen Etappierung und einer über alle Bauetappen abgestimmte Gestaltung.

II. Erschliessung

Art. 3 Arealerschliessung

¹ Die Erschliessung des Geltungsbereichs ab dem übergeordneten Strassennetz hat an den bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Die erforderlichen Sichtfelder bei Zu- und Wegfahrten sind nach VSS-Norm 40 273 freizuhalten.

² Das Areal ist über eine gemeinsame Sammelgarage zu erschliessen. Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage erfolgt am bezeichneten Standort «Ein- / Ausfahrt Sammelgarage» und ist in die Gebäude zu integrieren. Die Sammelgarage ist so zu erstellen, dass sie eine etappenweise Realisierung zulässt.

³ Die Anbindung weiterer Baugrundstücke kann über den im Plan festgelegten Bereich «Option Zu- und Wegfahrt» erfolgen.

Art. 4 Erschliessungsfläche, privat

¹ Die private Erschliessungsfläche legt die maximale Ausdehnung der internen Arealerschliessung fest. Projektbedingte Abweichungen bezüglich der Lage und Grösse sind zulässig. Nicht zur Erschliessung verwendete Flächen sind zu begrünen.

Art. 5 Autoabstellplätze

¹ Das Angebot an Autoabstellplätzen für Beschäftigte richtet sich nach der VSS-Norm 40 281. Sie sind unterirdisch in einer Sammelgarage oder im Baubereich D anzuordnen.

² Für Kunden und Besuchende sind im Bereich «Parkierung» mindestens 20 oberirdische Autoabstellplätze durch die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 397 und 398 zu erstellen und dauernd für diesen Zweck zu sichern. Sie sind, mit Ausnahme barrierefreier Autoabstellplätze, zu begrünen und entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren.

³ Die Anzahl und Ausgestaltung der barrierefreien Autoabstellplätze richten sich nach der SIA-Norm 500 (2009).

Art. 6 Fusswege

¹ Zwischen den als «Fussweg, öffentlich» bezeichneten Richtungspunkten ist ein öffentlicher und barrierefreier Fussweg zu erstellen. Der befestigte Weg hat eine Breite von mindestens 1.5 m aufzuweisen. Für die Nutzung als Unterhaltsweg ist er auf einer Mindestbreite von 3.5 m befahrbar auszugestalten.

² Zwischen den als «Fussweg, intern» bezeichneten Richtungspunkten ist ein privater Fussweg zu erstellen. Der Weg hat eine Breite von mindestens 1.5 m aufzuweisen. Für die Nutzung als Unterhaltsweg ist er auf einer Mindestbreite von 3.5 m befahrbar auszugestalten.

³ Zwischen den als «Option Fussweg, intern» bezeichneten Richtungspunkten kann ein privater Fussweg in Form einer Rampe realisiert werden.

⁴ Der öffentliche Fussweg ist während der ersten Bauetappe durch die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 397 und 398 zu erstellen und mittels Personaldienstbarkeit zugunsten des Bezirks Appenzell dauerhaft zu sichern.

Art. 7 Veloabstellplätze

¹ Für Beschäftigte und Kunden sind ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Anzahl, die Aufteilung auf Kurz- und Langzeitabstellplätze sowie die Ausgestaltung richten sich nach der VSS-Norm 40 065. Bei Kurzzeitabstellplätzen kann auf eine Überdachung verzichtet werden.

² An den bezeichneten Standorten «Veloabstellplatz» sind durch die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 397 und 398 mindestens 15 Kurzzeitabstellplätze für Kunden entsprechend dem Baufortschritt zu erstellen.

³ Oberirdische Veloabstellplätze sind sicherfähig auszuführen.

Art. 8 Bereich Notzufahrt

¹ Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 zu erstellen und hat eine minimale Breite von 3.50 m, eine minimale lichte Höhe von 4.00 m und eine Tragfestigkeit von mindestens 18 t aufzuweisen. Sie ist jederzeit befahrbar zu halten.

² Projektbedingte Abweichungen vom bezeichneten Bereich sind zulässig.

Art. 9 Bereich Strassenraum, öffentlich

¹ Der bezeichnete Bereich «Strassenraum, öffentlich» ist für den Ausbau der Enggenhütten- und der Entlastungsstrasse vor jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Zu- und Wegfahrten gemäss Art. 3 dieses Reglements.

² Die für den Ausbau erforderlichen Flächen sind unentgeltlich an den Kanton Appenzell Innerrhoden abzutreten. Projektbedingte Abweichungen bezüglich der Lage und Grösse des Strassenprojekts sind zulässig.

Art. 10 Bereich Bushaltestelle

¹ Der bezeichnete Bereich «Bushaltestelle» ist für Infrastrukturbauten wie ein Wartehaus vor jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

² Die erforderlichen Flächen sind zusammen mit der Umsetzung der Bushaltestelle unentgeltlich an den Kanton Appenzell Innerrhoden abzutreten.

³ Während der ersten Bauetappe ist im bezeichneten Bereich «Bushaltestelle» durch die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 397 und 398 eine öffentliche WC-Anlage zu erstellen.

III. Bebauung

Art. 11 Baubereich Hauptbaute

- ¹ Die Baubereiche legen die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Entlang der Pflichtbaulinien «Hauptbaute» sind Hauptbauten auf diese zu stellen.
- ² Das oberste Geschoss im Baubereichs B1 hat mindestens 50 % der vorgesehenen Grundfläche einzunehmen. Es ist von der Nordfassade ausgehend und über die gesamte Gebäudebreite anzuordnen.
- ³ Es gelten die im Situationsplan festgelegten minimalen und maximalen traufseitigen Fassadenhöhen (FH) und Gesamthöhen (GH) in m ü. M. Technisch notwendige Dachaufbauten sind davon ausgenommen. Die Vorschriften zur Fassadenhöhe kommen in den Baubereichen B und B1 nicht zur Anwendung.

Art. 12 Baubereich Vorbaute

- ¹ In den bezeichneten Baubereichen «Vorbaute» sind Vorbauten zu erstellen. Die Baubereiche legen die maximale horizontale Ausdehnung der Vorbauten fest.
- ² Die Vorbauten sind so anzuordnen, dass sie entlang der Pflichtbaulinien «Vorbaute» bis zur Linie auskragen. Sie sind begehrbar auszugestalten und gestalterisch auf die Fassade und die übrigen Vorbauten abzustimmen.

Art. 13 Sockelgeschosse

- ¹ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Sockelgeschosse wird durch die «Baulinie Sockelgeschosse» festgelegt. Die Sockelgeschosse sind entlang der nördlichen Baulinie bis an diese Linie zu führen.
- ² Die Oberkante der Sockelgeschosse liegt auf 776.00 m ü. M. Abweichungen von bis zu ± 30 cm sind zulässig.

Art. 14 Architektonische Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine Gesamtwirkung von guter ortsbaulicher und architektonischer Qualität erzielt wird.
- ² Die Fachkommission Heimatschutz soll vor der Baueingabe im Rahmen von Bauberatungen konsultiert werden.
- ³ Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde kann Bemusterungen vor Ort im Massstab 1:1 verlangen.

Art. 15 Fassadengestaltung

- ¹ Entlang der Westfassade des Baubereichs A und der Ostfassade des Baubereichs C sind je mindestens drei Fassadenversätze anzuordnen. Die Tiefe dieser Versätze hat zwischen 20 und 80 cm zu betragen. Der Abstand zwischen den Versätzen hat mindestens 15 m zu betragen.
- ² Die Fassaden der Baubereiche A bis C sind horizontal zu gliedern. Mit Ausnahme der durch die Vorbauten überdachten Fassadenflächen, sind sie mit Sandwichpaneelen mit vorgesetzten vertikalen Holzlamellen auszuführen.
- ³ Die durch die Vorbauten überdachten Fassaden sind in Sichtbeton auszuführen. Tore und Eingangsbereiche haben sich farblich am Sichtbeton anzulehnen.
- ⁴ Gewerbebeschriftungen sind ausschliesslich an den Vorbauten zulässig. Sie haben eine gute Gesamtwirkung zu erzielen und sind auf die Architektur abzustimmen.

Art. 16 Dachgestaltung

¹ Die Gebäude der Baubereiche A und C sind als Satteldächer auszuführen. Die Hauptfirstrichtungen richten sich nach den Planeinträgen. Die Gebäude haben mindestens vier nicht durchgehende Trauf- und Firmlinien aufzuweisen. Die Länge jeder Trauf- und Firmlinie beträgt mindestens 15 m. Die Dachflächen sind in matten, dunklen Materialien zu gestalten.

² Die Gebäude der Baubereiche B und B1 sind als Flachdächer auszuführen. Sämtliche nicht begehbaren Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen.

³ Technisch notwendige Dachaufbauten sind zusammenzufassen und zu verkleiden. Bei Flachdächern sind sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht (Dachrand) zurückzusetzen.

Art. 17 Etappierung

¹ Eine Etappierung der Bauten, sowohl des gesamten Areals als auch innerhalb der einzelnen Baubereiche, ist zulässig. Nach sämtlichen Bauetappen sind qualitative Abschlüsse sicherzustellen.

² Die übrigen Gewerbeeinheiten desselben Baubereichs haben sich an der architektonischen Gestaltung (Dach und Fassade) der vorherigen Baue-tappe(n) zu orientieren.

IV. Umgebung**Art. 18 Gestaltungsgrundsätze**

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Es sind ausschliesslich standortgerechte und ortstypische Pflanzenarten zulässig.

² Mit der Baueingabe zur ersten Bauetappe ist ein Umgebungsplan über das gesamte Areal mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, ökologischer Vielfalt sowie Ausstattung einzureichen.

Art. 19 Terrainveränderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu planen, dass möglichst wenige Stützmauern und Böschungen notwendig sind.

² Notwendige Stützmauern dürfen maximal eine Höhe von 150 cm aufweisen. Sie sind unverfugt mit Natursteinen zu erstellen.

Art. 20 Allgemeine Umgebungsfläche

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist möglichst naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll auszugestalten und zu pflegen.

² Ausnahmen bilden Stützmauern, Werbepylonen, Anlagen zur Abfallentsorgung sowie weitere Anlagen und Infrastrukturbauten, die nach diesem Reglement in der allgemeinen Umgebungsfläche vorgesehen sind.

Art. 21 Bereich Erholungsraum

¹ Im bezeichneten Bereich «Erholungsraum» ist durch die Eigentümerin der Parzellen Nm. 397 und 398 während der ersten Bauetappe ein Aufenthaltsbereich für die Beschäftigten zu schaffen und dauernd zu unterhalten.

² Der Bereich ist so zu gestalten, dass er ausreichend Sitzflächen, Beschattung, Sicht- und Windschutz sowie Begrünung aufweist und barrierefrei zugänglich ist.

Art. 22 Bepflanzung

¹ Pro 1'500 m² Geschossfläche gemäss BauV ist durch die Eigentümer/in-nen beim Bau der jeweiligen Segmente ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m zu pflanzen. Angebrochene Anteile sind aufzurunden. Alternativ sind Massnahmen mit gleichem ökologischem Wert zulässig.

² Die genaue Standort- und Artenwahl der Pflanzungen ist im Umgebungsplan aufzuzeigen.

V. Umwelt und Übriges

Art. 23 Bereich Versickerung

¹ Die Möglichkeiten zur örtlichen Versickerung von Meteorwasser sind auszuschöpfen. Die bezeichneten Bereiche «Versickerung» dienen dem Umgang mit dem Meteorwasser.

² Mit der Baueingabe zur ersten Bauetappe ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen, das die geplanten Massnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Meteorwassers darlegt.

Art. 24 Standort Schneeablagerung, potenziell

¹ An den bezeichneten Standorten «Standort Schneeablagerung, potenziell» können temporäre Schneedepots angelegt werden.

Art. 25 Trafostation

¹ Innerhalb der Baubereiche der Hauptbauten oder der «Baulinie Sockelgeschoss» sind Trafostationen anzuordnen. Die Standorte und die Anzahl der Trafostationen sind vor der Baueingabe mit der Energie- und Wasserversorgung zu klären.

Art. 26 Planungskosten

¹ Die Planungskosten sind vollumfänglich durch die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 397 und 398 zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Quartierplans zu tragen.