



Bezirk Schwende-Rüte  
Kanton Appenzell Innerrhoden

Projekt Nr. 157.1.001

24. Januar 2024

## Quartierplan Schnetzlers

## Reglement

**Auflage**

### Beschlossen durch den Bezirksrat am:

Der regierende Hauptmann

Der stillstehende Hauptmann

Öffentliche aufgelegt vom:

bis am:

### Genehmigt durch die Standeskommission am:

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

---

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Reglement gilt für das im Situationsplan umgrenzte Plangebiet.
- 2 Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Baugesetzes, der Bauverordnung und des übrigen Rechts.

### Art. 2 Verbindlichkeit

- 1 Verbindlich sind alle im Quartierplan bezeichneten Festlegungen und die Bestimmungen dieses Reglements. Das Richtprojekt «Überbauung Schnetzlers» von der GOA GmbH, Zürich, und der HTS Architekten AG, Cham, vom 19. Juli 2023 hat bezüglich Ausrichtung, Proportionen, Geschossigkeit der Bauten sowie bezüglich Aussenraumgestaltung verbindlichen Charakter. Der Bericht dient der Erläuterung des Quartierplanes.

### Art. 3 Zweck

- 1 Der Quartierplan bezweckt:
  - eine ortsbaulich eingepasste und qualitätsvolle Überbauung;
  - eine flächensparende Erschliessung und Parkierung;
  - eine hochwertige Freiraumgestaltung;
  - die Schaffung eines attraktiven Siedlungsrandes;
  - die geordnete Etappierung der Überbauung.

### Art. 4 Etappierung

- 1 Die Bauherrschaft verpflichtet sich, das Richtprojekt in maximal drei Bauetappen auszuführen. Die in Art. 6 dieses Reglements festgelegten Etappen 1, 2 und 3 legen die einzelnen Überbauungsschritte fest.
- 2 Zusammen mit den Hauptbauten jeder Etappe sind auch die zugehörigen Abstellplätze, die Aussenräume und die Umgebungsgestaltung (inkl. Pflanzung der Hochstammbäume) zu erstellen.
- 3 Mit der ersten Etappe ist die neue Erschliessungsstrasse mit der neuen Brücke, der Kinderspielplatz sowie die komplette Tiefgarage zu erstellen und die bestehende Baute Gebäudenummer 164 auf der Parzelle Nr. 167 sowie die bestehende Brücke zurückzubauen.
- 4 Mit der dritten Etappe ist die bestehende Baute Gebäudenummer 1363 auf der Parzelle Nr. 2269 zurückzubauen.

## B. Überbauungsbestimmungen

### Art. 5 Baubereiche

<sup>1</sup> Die Baubereiche umfassen den bebaubaren Bereich, der abweichend von den Abstandsvorschriften der Bauverordnung festgelegt wird. Ausserhalb der definierten Baubereiche dürfen, mit Ausnahme der zulässigen Bauten und Anlagen innerhalb der Begegnungsbereiche (gedeckte Veloabstellplätze, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Beschattungsmöglichkeiten etc.), keine neuen Bauten erstellt werden.

### Art. 6 Bauvorschriften

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Festlegungen ersetzen für die Baubereiche 1-10 die entsprechenden Vorschriften über die Regelbauweise gemäss Bauverordnung:

Etappe	1							2		3
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Maximal zulässige anrechenbare Geschossflächen <sup>1</sup>	4'332 m <sup>2</sup>							1'361 m <sup>2</sup>		543 m <sup>2</sup>
Gesamthöhe maximal	13.0 m	12.5 m	12.0 m	13.0 m	12.5 m	12.0 m	10.5 m	12.5 m	10.5 m	13.0 m
Traufseitige Fassadenhöhe maximal	9.7 m	9.5 m	9.5 m	9.7 m	9.5 m	9.5 m	7.0 m	9.5 m	7.0 m	9.7 m
Anzahl Vollgeschosse maximal	3	3	3	3	3	3	2	3	2	3
Minimale Anzahl Wohneinheiten	3	6	6	3	6	6	1	6	4	3
Zulässigkeit Ausbau Dach- und Attikageschosse	nicht zulässig						zulässig	nicht zulässig		nicht zulässig

### Art. 7 Baubereich unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Der Baubereich unterirdische Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung für unterirdische Bauten fest.

### Art. 8 Baubereich Einhausung Tiefgaragenrampe

<sup>1</sup> Der Baubereich Einhausung Tiefgaragenrampe legt die maximale horizontale Ausdehnung für die Einhausung der Tiefgaragenrampe fest.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 4.5 m und die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe 3.0 m.

<sup>1</sup> anrechenbare Geschossfläche nach Art. 67a BauV (700.010)

---

## C. Erschliessung

### Art. 9 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Erschliessung hat ab der Pöppelstrasse zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Plangebiet ist auf den massgebenden Begegnungsfall (Personenwagen – Lastwagen) mit einer Breite von mindestens 5.5 m auszulegen. Die Verschiebung/Anpassung der bestehenden Zu- und Wegfahrt an die im Plan bezeichnete Stelle ist frühzeitig mit dem Bau- und Umweltdepartement respektive dem Landesbauamt abzusprechen. Die Sichtzonen nach der VSS-Norm 40 273a sind einzuhalten. Nach kompletter Bebauung des Gebiets (alle drei Etappen abgeschlossen) wird die Erschliessungsstrasse durch die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1926 fertiggestellt und unentgeltlich in das Eigentum des Bezirks Schwende-Rüte übergeben.
- <sup>3</sup> Für den Baubereich 7 und die oberirdischen Autoabstellplätzen ist an der festgelegten Stelle eine Zufahrt zu erstellen und auf den massgebenden Begegnungsfall (Personenwagen – Personenwagen) mit einer Breite von mindestens 5.0 m auszulegen.
- <sup>4</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendepplatz für einen 11 m-Lastwagen zu erstellen.
- <sup>5</sup> Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer ist zu gewährleisten.
- <sup>6</sup> Eine allfällige Verlegung der bestehenden Brunnenleitung im Zusammenhang mit der Überbauung des Quartierplangebietes geht zulasten der Bauherrschaft.
- <sup>7</sup> An der im Plan festgelegten Stelle ist die Fläche für die Erstellung einer Transformatorstation bereitzustellen.

### Art. 10 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- <sup>1</sup> Die Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind, mit Ausnahme der Abstellplätze der Bewohnerinnen und Bewohner des Baubereichs 7 unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen. Pro Wohneinheit dürfen maximal zwei Autoabstellplätze erstellt werden. Die Autoabstellplätze in der Tiefgarage sind so vorzubereiten, dass ein Anschluss für die Betankung eines Elektrofahrzeuges möglich ist (Grundinstallation ohne Ladestation).
- <sup>2</sup> Die Autoabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für die Bewohnerinnen und Bewohner des Baubereichs 7 sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Insgesamt dürfen oberirdisch maximal zehn Autoabstellplätze erstellt werden.
- <sup>3</sup> Mindestens zwei Autoabstellplätze für die Bewohnenden und ein Autoabstellplatz für die Besuchenden sind behindertengerecht zu erstellen.

**Art. 11 Veloabstellplätze**

- <sup>1</sup> Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Ungefähr 30 % der Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze und 70 % als Langzeitparkplätze anzubieten.
- <sup>2</sup> Für die Kurzzeitparkierenden sind an den bezeichneten Stellen innerhalb der Begegnungsbereiche oberirdisch Veloabstellplätze bereitzustellen.
- <sup>3</sup> Die Veloabstellplätze für Langzeitparkierende sowie Abstellplätze für Anhänger und Kinderwagen sind in separaten, abschliessbaren Veloräumen in den Erdgeschossen oder im Untergeschoss bereitzustellen.

**Art. 12 Richtungspunkte Wegverbindung**

- <sup>1</sup> Die Wegverbindungen müssen als eingekieste oder begrünte Fusswege mit einer Breite von mindestens 1.5 m ausgestattet werden.
- <sup>2</sup> Die Wegverbindungen sind öffentlich zugänglich und hindernisfrei zu gestalten. Die Kosten für den Unterhalt werden von der Eigentümerschaft getragen.

**Art. 13 Notzufahrt**

- <sup>1</sup> Für die Zufahrt der Schutz- und Rettungsfahrzeuge zu den Baubereichen ist entlang der im Plan bezeichneten Stelle ein Korridor mit einer Breite von 3.5 m und einer Höhe von 4.0 m freizuhalten. Der Korridor hat die zum Zeitpunkt der Baugesucheingabe erforderlichen Traglasten für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

---

## D. Freiraum

**Art. 14 Umgebungsplan**

- <sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist pro Etappe ein detaillierter Umgebungsplan (inkl. Pflanz- und Pflegeplan) sowie ein Freiraumbeschrieb zur Genehmigung einzureichen. Der Umgebungsplan muss insbesondere Aussagen zu folgenden Themen enthalten:

- Bauten und Anlagen (Mauern, Treppen, Zäune etc.)
- Terraingestaltung (Höhenkoten, Gefälle etc.)
- Erschliessung und Parkierung (Anordnung, Dimensionierung, Sichtzonen etc.)
- Flächen (Belagsart, Nutzung etc.)
- Begrünung (Art von Pflanz- und Ansaatflächen etc.)
- Gehölze (Pflanzungen, Artnamen etc.)
- Biodiversitätsfördernde Flächen und Strukturen
- Ausstattung

<sup>2</sup> Nach der Erstellung des Freiraums ist die fachgerechte Pflege und der Unterhalt durch die Eigentümerschaft sicherzustellen.

#### **Art. 15 Umgebungsereich**

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich ist mit Ausnahme der festgelegten Erschliessungsstrasse, der Wendeanlage und der oberirdischen Autoabstellplätze ein autofreier Aufenthalts- und Begegnungsbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner. Er ist als differenzierter Freiraum optisch ansprechend und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszugestalten sowie angemessen zu begrünen.

<sup>2</sup> Abgesehen von den festgelegten Spiel- und Begegnungsbereichen sowie den Wegverbindungen ist der gesamte Raum zwischen den Gebäuden als ökologisch wertvolles, extensives Wiesland zu unterhalten. Das Errichten von Einfriedungen oder privaten Gärten ist nicht zulässig.

#### **Art. 16 Begegnungsbereich und Kinderspielplatz**

<sup>1</sup> Innerhalb der Begegnungsbereiche sind gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsflächen bereitzustellen, attraktiv auszugestalten und zweckmässig mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und Beschattungsmöglichkeiten auszustatten.

<sup>2</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kinderspielplatz zu errichten. Der Unterhalt ist durch die Eigentümerschaft sicherzustellen.

#### **Art. 17 Bodenversieglung**

<sup>1</sup> Die Versiegelung des Bodens ist auf das betrieblich und technisch notwendige Mass zu reduzieren. Die oberirdischen Parkierungsflächen sowie die Spiel- und Begegnungsbereiche sind mit einem sickerfähigen Belag auszustatten.

#### **Art. 18 Bepflanzung**

<sup>1</sup> An den bezeichneten Standorten sind Hochstammbäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind richtungsgebend. Es ist mindestens die im Plan festgelegte Anzahl Bäume zu pflanzen.

<sup>2</sup> Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

<sup>3</sup> Die Bäume sind durch die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1926 zu pflanzen und zu unterhalten.

#### **Art. 19 Terrainanpassung**

<sup>1</sup> Innerhalb der Umgrenzung des Plangebietes wird das massgebende Terrain gemäss den im Quartierplan rot eingetragenen neuen Höhenlinien festgelegt.

<sup>2</sup> Geländeübergänge sind harmonisch auszuführen. Stützmauern sind im Plangebiet nicht zulässig.

---

## E. Gestaltung

### Art. 20 Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Überbauung ist architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität erzielt wird. Zusätzlich gelten die Anforderungen von Art. 65 des Baugesetzes. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist der Fachkommission Heimatschutz ein Material- und Farbkonzept mit entsprechender Fassadenbemusterung zur Genehmigung einzureichen.

<sup>2</sup> Die Hauseingänge zu den Hauptbauten sind auf den im Plan definierten Fassadenseiten anzuordnen.

### Art. 21 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Sämtliche Hauptbauten sowie die Einhausung der Tiefgaragenrampe sind mit einem Satteldach mit Ziegel oder Eternit auszustatten.

<sup>2</sup> Die Satteldächer der Hauptbauten sind gemäss den im Plan bezeichneten Firstrichtungen zu erstellen und haben eine Dachneigung von mindestens 15° aufzuweisen. Zweidrittel der Bauten haben eine Dachneigung von mindestens 20° aufzuweisen.

<sup>3</sup> Technisch notwendige Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Dachfenster, Dacheinschnitte und -aufbauten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen) sind vollflächig in die Dächer zu integrieren (Indachmontage).

### Art. 22 Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Vor- und rückspringende Gebäudeteile sind mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Vordächer über Zugängen und Fenstern nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Fassaden der Hauptbauten sowie der Einhausung der Tiefgaragenrampe sind mit Holz zu verkleiden.

<sup>3</sup> Die Loggien sind einheitlich auszugestalten und architektonisch in die Hauptkörper mit identischen Architekturelementen zu integrieren. Die Ausstattung der Loggien mit einem Wind- oder Sichtschutz hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Die permanente Verglasung ist nur an der kürzeren Seite der Loggien zulässig.

<sup>4</sup> Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind baulich und gestalterisch gut in die Fassaden zu integrieren.

---

## F. Umwelt

### Art. 23 Energie

<sup>1</sup> Der Wärmebedarf der Hauptbauten ist zu 100 % mit erneuerbaren Energieträgern zu decken. Der Nachweis ist mit dem Baubewilligungsgesuch zu erbringen.

### Art. 24 Entwässerung

<sup>1</sup> Meteorwasser ist wo möglich und sinnvoll flächig versickern und verdunsten zu lassen. Hartbeläge sollten über die Schultern in den Umgebungsbereich entwässert werden. Wo diese Massnahmen nicht ausreichen, sind Retentionsmassnahmen und oberflächliche Versickerungsanlagen zu planen.

<sup>2</sup> Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein umfassendes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

<sup>3</sup> Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenwasser sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### Art. 25 Entsorgung

<sup>1</sup> An der im Plan bezeichneten Entsorgungsstelle privat ist durch die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1926 ein Halb-Unterflurbehälter zu erstellen.

<sup>2</sup> In Absprache mit der A-Region kann anstelle der privaten Entsorgungsstelle eine öffentliche Entsorgungsstelle an dem im Plan bezeichneten Alternativstandort errichtet werden.

### Art. 26 Lichtemissionen

<sup>1</sup> Aussenraumbeleuchtungen dürfen die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Beleuchtungsanlagen sind in ihrer Intensität und Beleuchtungsstärke auf das notwendige Mass zu beschränken. Als Richtlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».