



Projekt Nr. 1.005.3.025.02

21. Januar 2021

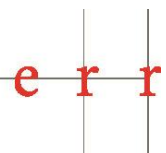
Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Bericht

Mitwirkung

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Vorgehen	5
3	Ausgangslage	6
3.1	Gemeindeporträt	6
3.1.1	Einwohner	8
3.1.2	Gewerbe und Beschäftigte	9
3.2	Erreichbarkeit und ÖV-Güteklasse	10
3.3	Zonenplan	11
3.4	Bauzonenreserven	11
3.5	Kommunaler Richtplan	13
3.6	Kommunaler und kantonaler Schutzzonenplan	13
4	Analyse	14
4.1	Grundlagen	14
4.2	Bau- und Siedlungsstruktur	15
4.2.1	Bauperiode	15
4.2.2	Gebäudetypologie	15
4.2.3	Grün- und Freiräume	16
4.2.4	Bauliche Ausnützung	16
4.3	Bevölkerungsstruktur	18
4.3.1	Altersstruktur	18
4.3.2	Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte)	18
5	Potentiale	20
6	Strategien	21
7	Umsetzung	23
8	Monitoring und Controlling	28
9	Anhang	29

1 Einleitung

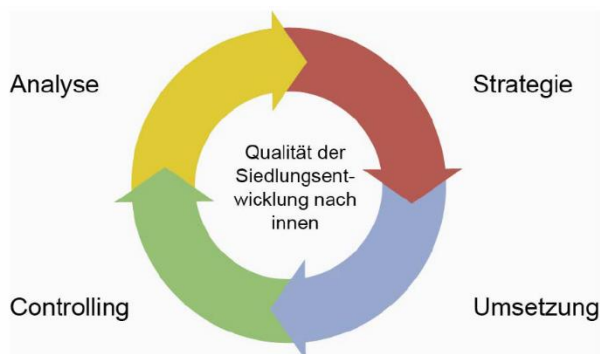
Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat das Schweizer Stimmvolk Anfangs 2013 ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen. Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmen grösser werden. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um eine geordnete und qualitätvolle Innenentwicklung erreichen zu können. Damit die Innenentwicklung gezielt mitgestaltet und die öffentlichen Interessen eingebracht werden können, sind konkrete Entwicklungsvorstellungen seitens der öffentlichen Hand nötig.

Die konkrete Umsetzung liegt primär im Verantwortungsbereich der politischen Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt dabei eine grosse Herausforderung dar. Einerseits erfordert eine verstärkte Entwicklung im Bestand ein intensives und kontinuierliches Engagement von Seite der Gemeinde, andererseits stellt sich aber auch die Frage, wie eine Innenentwicklung ortsverträglich gestaltet werden kann und von der lokalen Bevölkerung mitgetragen wird. Mit der Erarbeitung der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen wird ein proaktives Vorgehen gewählt.

Der vorliegende Bericht lotet die bestehenden Reserven und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgebiet in einer gesamthaften Betrachtungsweise aus. Dabei wird der Fokus auf die Entwicklung der Wohn-, Misch- und Kernzonen gelegt. Der haushalterische Umgang und die zweckmässige Bodennutzung im Rahmen der Gewerbezone werden anhand eines Arbeitszonen-Managements erarbeitet, welches vom Kanton AR in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erstellt wird. Der Bericht zur Strategie Siedlungsentwicklung nach innen dient zudem als ein wichtiges Arbeitsinstrument, welches die Gemeinde im Rahmen ihrer täglichen Planungsarbeiten unterstützen soll. Schliesslich sollen die Erkenntnisse zur Innenentwicklungsstrategie auch in die bevorstehende kommunale Richtplanung integriert werden.

2 Vorgehen

Das Projekt Innenentwicklung kann in vier Teilphasen gegliedert werden:



Phasen der Siedlungsentwicklung nach innen

Kanton Luzern, 2013, Arbeitshilfe: Siedlungsentwicklung nach innen, S. 9

Analyse

In einem ersten Schritt werden einerseits die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes ermittelt und andererseits die Quartiere hinsichtlich ihrer qualitativen Eignung für die Siedlungsentwicklung nach innen bewertet.

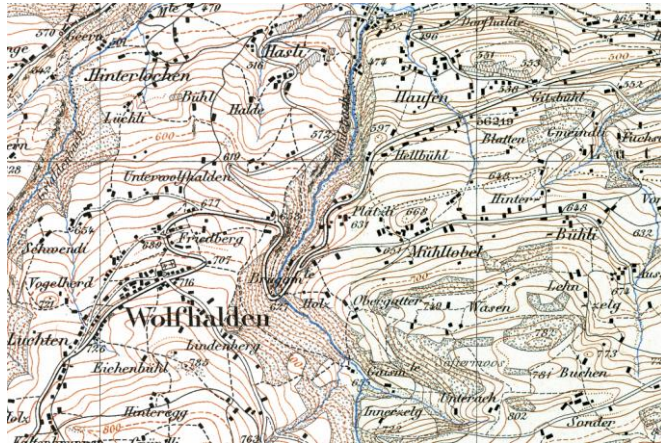
Die dabei angewandten Methoden sind qualitative und GIS-gestützte Auswertungen der verfügbaren Daten (z.B. Daten zu den Einwohnern und Gebäuden, Ortsbesichtigungen und Orthophotoauswertungen).

Strategien

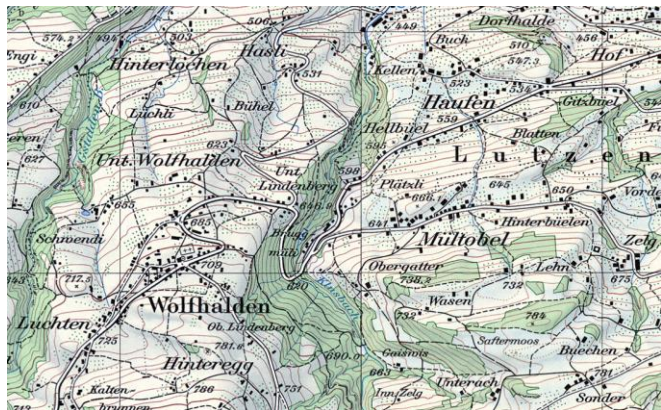
Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse werden Entwicklungsstrategien definiert und in einem Strategieplan zusammengefasst. Es handelt sich dabei um Gebiete mit einheitlich zu verfolgender Innenentwicklungsstrategie. Der Strategieplan veranschaulicht das Resultat und zeigt auf, in welchen Gebieten welche Art der Entwicklung angestrebt wird. Die festgelegten Strategieansätze können in vereinzelt, gezielt ausgewählten Gebieten überprüft, vertieft und falls nötig angepasst werden. Die beiden Phasen der Analyse und der Strategieerarbeitung verlaufen nicht linear, sondern stellen einen iterativen (Lern-)Prozess dar.

Umsetzung

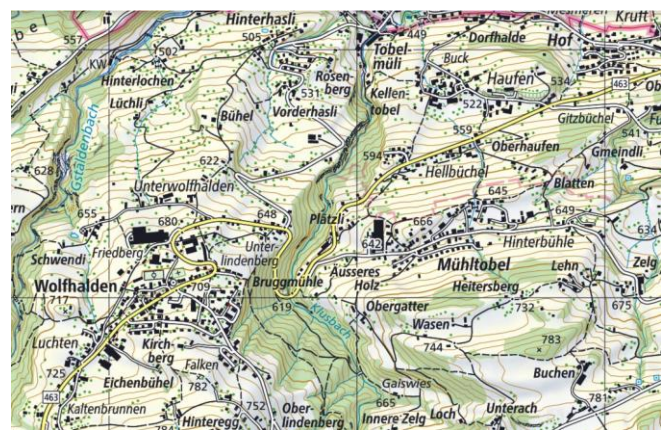
Der Strategieplan stellt ein informelles Instrument dar, welches rechtlich nicht geregelt ist, dadurch aber flexibel an die Situation angepasst werden kann. Die Folge ist jedoch, dass er keine Planungssicherheit besitzt. Wichtig bei der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen ist somit die Kombination dieses informellen Instrumentes mit formellen Instrumenten. Die aus dem Strategieplan abgeleiteten Strategien können in behördenverbindlichen und grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten (z.B. Gemeinderichtplan, Zonenplan etc.) verankert werden. Wichtig ist, dabei auch eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung beizubehalten. Dies kann z.B. durch eine schrittweise Verankerung in formelle Planungsinstrumente und einer schrittweisen Umsetzung nach Priorisierungskriterien erreicht werden.



Historische Karte Siegfried (ca. 1900)



Landeskarte 1:20'000 (ca. 1960)

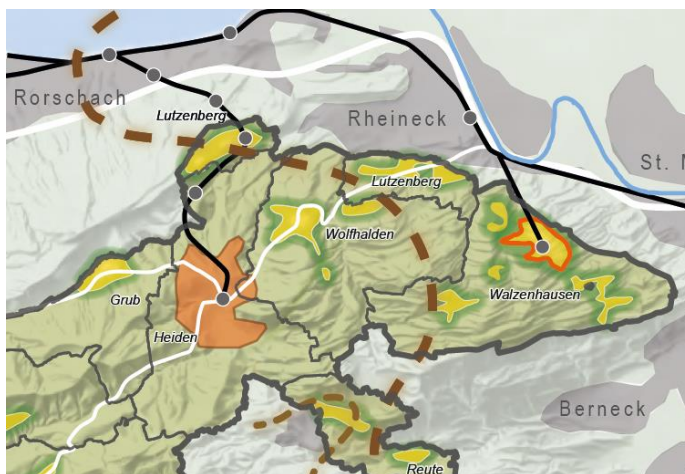


Landeskarte 1:25'000 (2018)

Bauliche Entwicklung

Map.geo.admin.ch
Zugriff: 23.10.2018

Der kantonale Richtplan (Nachführung 2015, in Kraft seit 01. Januar 2019) bezeichnet die Gemeinde Wolfhalden (neben Schwellbrunn, Hundwil, Stein, Schönengrund, Rehetobel, Wald, Grub, Lutzenberg und Reute) als ländliche Gemeinde. Ländliche Gemeinden weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf, verfügen über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs sowie über ein Grundangebot an Arbeitsplätzen. Die Chancen von ländlichen Gemeinden liegen in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten (siehe Kantonaler Richtplan, Kapitel B.2, S. II.16).

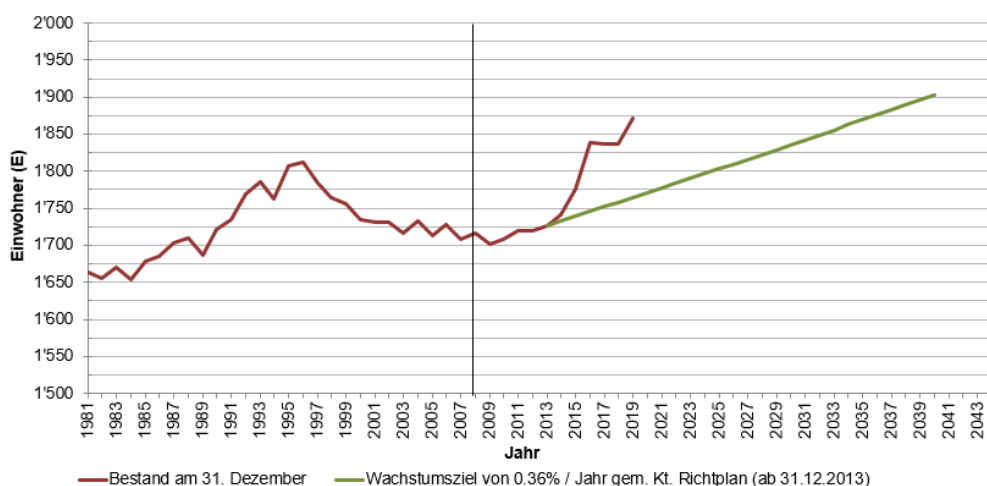


Ausschnitt Karte Raumkonzept

Kantonaler Richtplan
Kanton Appenzell Ausserrhoden
(dat. 01.01.2019)

3.1.1 Einwohner

Heute wohnen in Wolfhalden 1'851 Einwohner (Stand per 31.12.2020). Gemäss kantonalem Richtplan beträgt das zukünftige Wachstumsziel 0.36 % pro Jahr bis 2040. Folgende Grafik veranschaulicht die bisherige Bevölkerungsentwicklung und zeigt das zukünftige Wachstumsziel auf:



Bevölkerungsentwicklung (1981 – 2019)

Bevölkerungsprognose gemäss kant. Richtplan (2013 – 2040)

BFS – Bundesamt für Statistik;
Kantonaler Richtplan,
(dat.01.01.2019)

Seit dem Jahr 2009 verzeichnete die Gemeinde einen kontinuierlichen Zuwachs. Dieser starke Bevölkerungszuwachs ist unter anderem auch auf die Realisierung der Mehrfamilienhäuser Friedberg-Süd im Jahr 2014 / 2015 (+50 Einwohner) zurückzuführen (siehe auch Auswertungen Bauperiode und Gebäudetypologie). Bis zum Jahr 2040 sollen gemäss dem kantonalen Wachstumsziel rund 1'900 Personen in Wolfhalden wohnen. Durch weitere Massnahmen im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung hat die Gemeinde Wolfhalden die Möglichkeit, zusätzliche Kapazitäten zu schaffen (Kantonaler Richtplan Kapitel S.1, S. II.31).

3.1.2 Gewerbe und Beschäftigte

Durch den Nahversorger Volg, den Quartierladen Maxi mit der Metzgerei Heis und die Bäckerei Hecht besteht vor Ort ein Angebot für Lebensmittel des täglichen Bedarfs. Neben 24 Landwirtschaftsbetrieben² sind in Wolfhalden zudem grössere Gewerbebetriebe wie die Sefar AG, G. Bopp & Co AG, Silcoplast AG und weitere Mittel- und Kleingewerbe angesiedelt. Gemäss den neuesten wirtschaftlichen Erhebungen zählt Wolfhalden innerhalb des Siedlungsgebietes rund 642 Beschäftigte (rund 508 Vollzeitäquivalente)³.

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Nachführung 2015, in Kraft seit 01.01.2019) verfügen innerhalb des Kantons vor allem die Gemeinden Heiden-Wolfhalden neben Herisau-Waldstatt und Bühler über die besten Standortfaktoren bezüglich der geografischen und topografischen Lage sowie der Erreichbarkeit ab der Autobahn. Die Gemeinde Wolfhalden zählt somit zusammen mit Heiden zu den Schwerpunktgemeinden im Hinblick auf die Arbeitsplatzentwicklung. Der Kanton erstellt diesbezüglich ein Arbeitszonen-Management. Aufgrund dessen soll im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts nicht auf die Entwicklung der Arbeitszonen eingegangen werden. Trotzdem ist bei der Strategiefestlegung darauf zu achten, dass die guten Standortbedingungen für die bestehenden Betriebe langfristig gewährleistet werden können.

² Landwirtschaftliche Strukturerhebung Stand 2017 – BFS, Bundesamt für Statistik

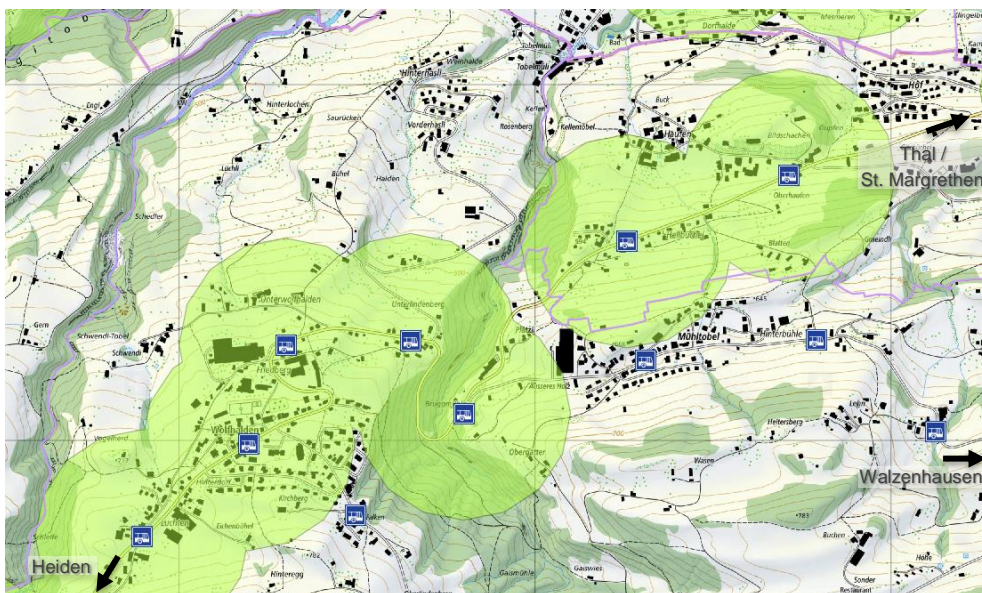
³ Statistik für Unternehmensstruktur STATENT 2018, Bundesamt für Statistik

3.2 Erreichbarkeit und ÖV-Güteklasse

Die Gemeinde Wolfhalden weist eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) auf. In 20 Autominuten sind die Stadt St. Gallen und in 10 Autominuten der internationale Flughafen Altenrhein erreichbar.

Weiters liegt die Gemeinde Wolfhalden in der ÖV-Güteklasse D, geringe ÖV-Erschliessung. Die Gemeinde Wolfhalden besitzt Postautoverbindungen nach Rheineck, St. Margrethen sowie über Heiden nach St. Gallen. Kleinere Quartiere / Gebiete sind keiner Güteklasse zugewiesen, verfügen aber über eine Haltestelle und Busverbindung, welche jedoch aufgrund der Bedienhäufigkeit (Kursintervall > 60 Min.) in keine ÖV-Güteklasse fallen.

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen wurden durch die Analyse von Bedienhäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt. Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in gut erschlossenen Gebieten zu fördern.

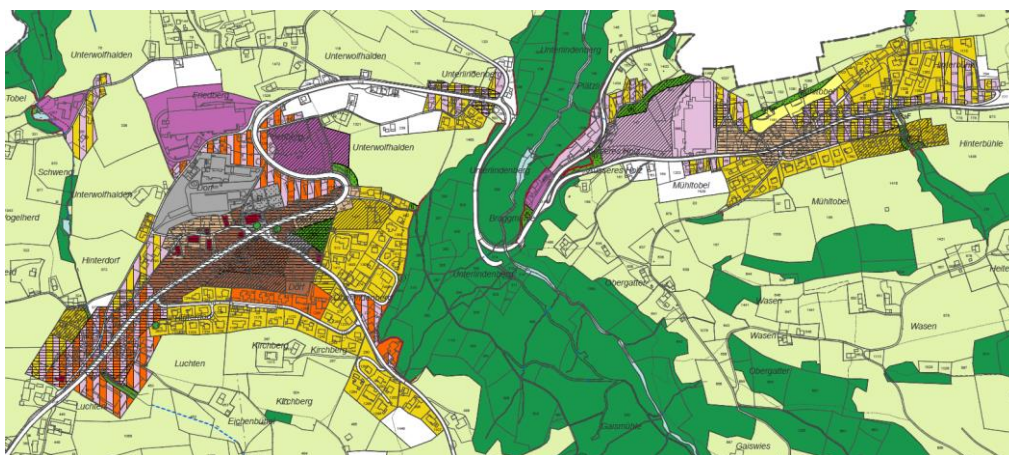


ÖV-Güteklassen und
ÖV-Haltestellen

Map.geo.admin.ch
Zugriff: 23.10.2018
Eigene Bearbeitung

3.3 Zonenplan

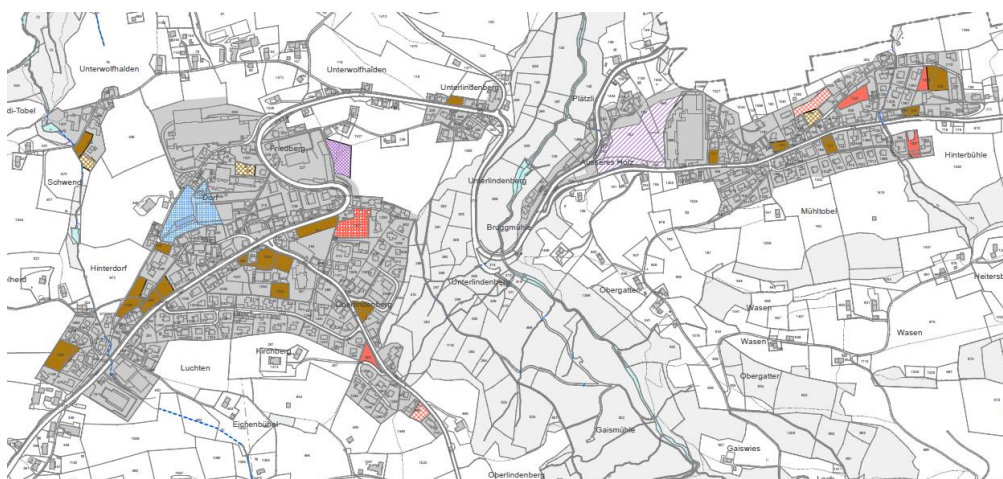
Als zentrale Grundlage für die weiteren Betrachtungen und Analysen dient der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden (genehmigt am 20.09.1994 mit Nachführungen bis 27.03.2017). Eine Plandarstellung über die gesamte Gemeinde befindet sich in den Beilageplänen.



Zonenplan
vom 20.09.1994 mit Nachführungen bis 27.03.2017

3.4 Bauzonenreserven

Mit der Übersicht Stand der Erschliessung wird ein Überblick über die Baureife der in der Bauzone gelegenen Parzellen geschaffen. Zudem ist ersichtlich, welche Erschliessungs- und Planungsmassnahmen noch notwendig sind, um die jeweiligen Parzellen überbauen zu können.



Übersicht Stand der Erschliessung

Gemeinde Wolfhalden, dat. 31.12.2016

Insgesamt verfügt die Gemeinde in der Wohn- und Mischzone (inkl. Kur- und Weilerzone) über 5.39 ha unbebaute Bauzone. In der Gewerbezone stehen der Gemeinde rund 1.54 ha

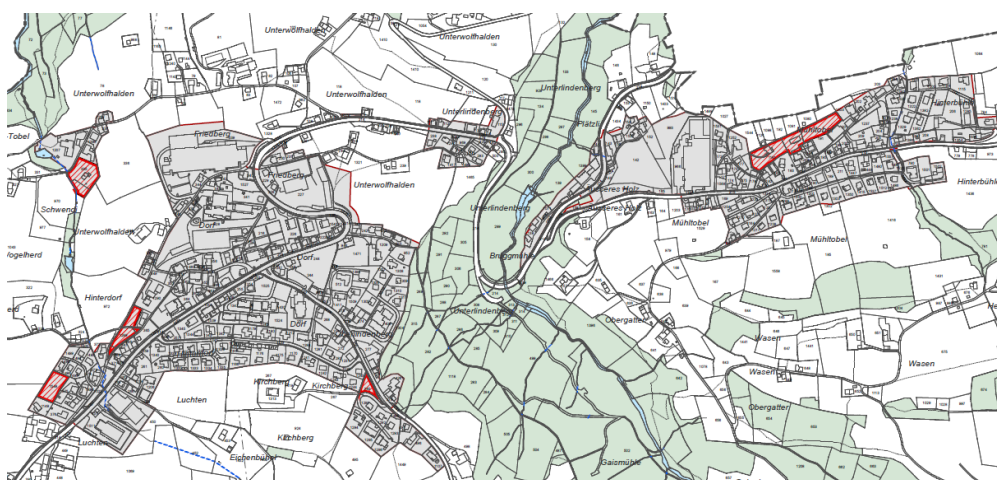
Reservefläche zur Verfügung und in den weiteren Zonen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Intensiverholungszone und Grünzonen) rund 0.74 ha.

Nutzungskategorien	nicht erschlossen		nicht überbaut				voll erschlossen und baureif		Total nicht überbaut		überbaut bzw. weitgehend überbaut		Gesamtfläche Bauzonen
	[a]	%	[a]	%	[a]	%	[a]	%	[a]	%	[a]	%	[a]
Wohnzonen	13.2	0.8	23.6	1.4	77.9	4.5	188.8	10.8	303.6	17.4	1'444.0	82.6	1'747.7
Wohn - Gewerbezone	0.0	0.0	38.0	2.3	0.0	0.0	197.8	11.8	235.8	14.1	1'441.0	85.9	1'676.8
Kernzone													
Wellerzone													
Kurzzone													
SUBTOTAL	13.2	0.4	61.7	1.8	77.9	2.3	386.6	11.3	539.4	15.8	2'885.0	84.2	3'424.5
Gewerbe - Industriezone	122.6	15.3	23.9	3.0	7.4	0.9	0.0	0.0	153.8	19.2	647.5	80.8	801.3
Öffentliche Bauten + Anlagen	0.0	0.0	0.0	0.0	74.4	12.8	0.0	0.0	74.4	12.8	504.5	87.2	578.8
Intensiverholungszone													
Grünzonen GRIF + GRIE													
Total	135.8	2.8	85.5	1.8	159.6	3.3	386.6	8.0	767.6	16.0	4'037.0	84.0	4'804.6

Tabellarische Übersicht Stand der Erschliessung

Gemeinde Wolfhalden, dat. 31.12.2016

Aufgrund des prognostizierten Wachstums gemäss kantonalem Richtplan verfügt die Gemeinde Wolfhalden über zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Kernzonenreserven für den Zeithorizont bis 2040⁴. Die Gemeinde ist verpflichtet, 2.0 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Kernzone auszuzonen. Dies wird in einem ersten Schritt mit der Festlegung einer Planungszone (in Kraft ab 16. November 2018) und in weiterer Folge im Rahmen der Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung vorgenommen.



Auszug Planungszone

in Kraft ab 22.11.2018

Eine Plandarstellung über die gesamte Gemeinde befindet sich in den Beilageplänen.

⁴ Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Kantone, die entsprechenden Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf zu dimensionieren und die Bauzonen auf das angestrebte Raumkonzept auszurichten. Der kantonale Richtplan (Nachführung 2015, in Kraft seit 01. Januar 2019) legt auf Basis eines prognostizierten Wachstums fest, welche Gemeinden wie stark wachsen dürfen und welche Gemeinden über ein zu grosse Bauzonenreserven verfügen und diese infolge auszuzonen müssen (siehe kantonaler Richtplan, Kapitel S.1.2, S. II.30f).

3.5 Kommunalen Richtplan

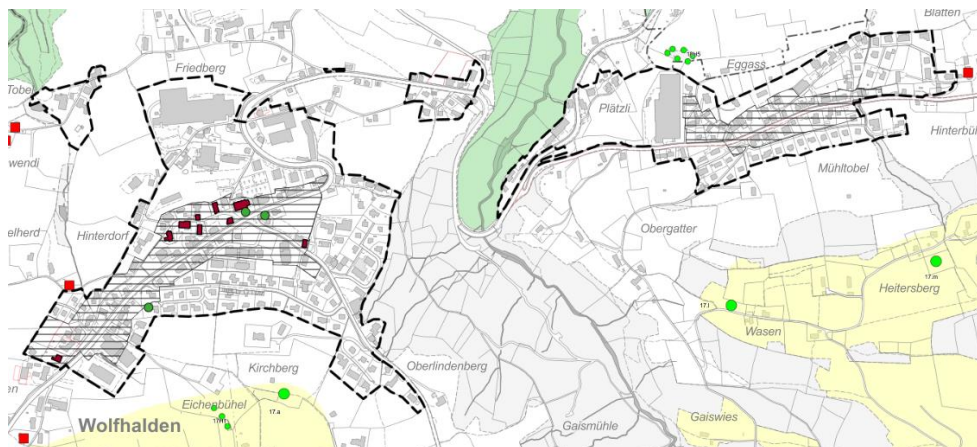
Der kommunale Richtplan wurde am 20.09.1994 vom Regierungsrat genehmigt. Eine Überarbeitung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2019 / 2020.

3.6 Kommunalen und kantonalen Schutzzonenplan

Die Ortskerne von Dorf und Mühltofel befinden sich in der Ortsbildschutzzone. Weitere Ortsbildschutzzonen sind im Weiler Gemsli, in Weinhalde sowie in Hinterergeten ausgewiesen. Im Zonenplan Schutz sind des Weiteren noch Kulturobjekte innerhalb der Bauzone und im kantonalen Schutzzonenplan geschützte Einzelobjekte ausserhalb der Bauzone festgelegt.

Im Rahmen der kommunalen Richtplanüberarbeitung soll der kommunale Zonenplan Schutz überprüft und angepasst werden.

In Wolfhalden gibt es keine Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung.



Zonenplan Schutz,
Kantonaler Schutz-
zonenplan

www.geoportal.ch
Zugriff: 17.01.2019

- Baugebiet
- Ortsbildschutz / sensitives Gebiet OS
- Einzelobjekte
- Kulturobjekt Gebäude KO G

4 Analyse

4.1 Grundlagen

Mit Hilfe von GIS-gestützten Auswertungen werden statistische Daten räumlich dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass bei der Beurteilung der Auswertungen Datenungenauigkeiten beziehungsweise die Aktualität der Datengrundlagen mit zu berücksichtigen sind. Aufgrund von Datenschutzbestimmungen sind die Auswertungen innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde auf Basis der Quartierseinteilung erfolgt. Die Einteilung in möglichst homogene Quartiere erfolgte auf Basis der Ortskenntnisse der Ortsplanungskommission, des Büros ERR Raumplaner AG sowie anhand erster räumlicher Auswertungen. Die Plandarstellung der Quartiereinteilung befindet sich im Anhang.

Die im folgenden beschriebenen Analysen sind in voller Grösse in den Beilageplänen dargestellt. Aufgrund der Plangrösse beziehungsweise Lesbarkeit wird der Planausschnitt im Planungsbericht auf die Gebiete Dorf, Unterlindenberg und Mühltoibel beschränkt.

Als Grundlage für die Auswertungen und Analysen wurden folgende Daten und Datenquellen benutzt:

- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Bundesamt für Statistik, Juli 2017
- Statistik der Unternehmerstruktur (STATENT), Bundesamt für Statik, 2016
- Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Wolfhalden, Juli 2018
- Übersicht Stand der Erschliessung, Dezember 2018
- ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen, Bundesamt für Raumentwicklung, März 2018
- Zonenplan rechtskräftig, mit Nachführungen bis März 2017
- AV-Daten, Geoinfo AG, Februar 2018

4.2 Bau- und Siedlungsstruktur

4.2.1 Bauperiode

Das Gebäude- und Wohnungsregister⁵ gibt Aufschluss über das Gebäudealter, wobei die angegebene Bauperiode nicht zwingend identisch mit dem Erstellungsdatum des einzelnen Gebäudes sein muss, da wertvermehrnde Renovationen ebenfalls berücksichtigt werden.

Das Alter von Gebäuden liefert mögliche Hinweise, in welchen Gebieten eine bauliche Erneuerung in den nächsten Jahren grundsätzlich denkbar wäre, was für die Gemeinde eine Gelegenheit für steuernde, planerische Massnahmen bieten kann.

Ältere Bauten sind vor allem im Dorf- sowie in den Weilerzentren entlang von Hauptverkehrsstrassen vorzufinden und befinden sich grösstenteils innerhalb des Ortsbildschutzbereiches. Bis auf den Weiler «Bruggtobel / Tanne» sind in allen Ortsteilen neuere Gebäude ab 2001 vorzufinden. In den Gebieten «Hinterdorf», «Friedberg-Wohnen», «Hasli», «Luchten-West» sowie im östlichen Gebiet von Mühltoibel entstanden ab den 80er Jahren grössere und kleinere zusammenhängende Quartiere.

Bauliche Entwicklungen sind in naher Zukunft insbesondere im Bereich von Bauten aus den Jahren vor 1980 zu erwarten. Bei diesen Gebäuden könnte im Rahmen einer Gebäudesanierung auch eine Nachverdichtung stattfinden. Bei jüngeren oder kürzlich renovierten Gebäuden ist in den nächsten Jahren nicht mit grösseren Umbauten oder gar Ersatzneubauten zu rechnen. Ebenfalls bei Gebäuden erbaut vor 1919 mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten (z.B. in der Ortsbildschutzzone) ist das Entwicklungspotential grundsätzlich beschränkt, mit den richtigen Massnahmen aufgrund der Möglichkeiten in der Kernzone und Ortsbildschutzzone aber auch gross.

4.2.2 Gebäudetypologie

Das Gebäude- und Wohnungsregister⁶ gibt Auskunft über die Nutzung der Gebäude. In Gebieten mit einer differenzierten Bebauungsstruktur ist eine Verdichtung tendenziell einfacher zu realisieren als in einem reinen Einfamilienhausquartier, wo bei grösseren Bauprojekten mit vermehrtem Widerstand zu rechnen ist.

Abgesehen von den Ortskernen «Dorf» und «Mühltoibel Mitte» sowie den zum Teil neueren Quartieren wie «Kronenwiese» und «Friedberg-Wohnen» ist das Siedlungsgebiet von Wolfhalden geprägt von Einfamilienhausstrukturen.

An zentralen Lagen (guter ÖV- und MIV-Anschluss) können aufgrund heterogener Bebauungsstrukturen und Nutzungen Verdichtungen angestrebt werden. Hier sind jedoch besonders

⁵ Die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sind mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen, da ihre Qualität und somit Richtigkeit von der Dateneingabe und Datenhaltung abhängig sind.

⁶ Die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sind mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen, da ihre Qualität und somit Richtigkeit von der Dateneingabe und Datenhaltung abhängig sind.

die erhöhten architektonischen Anforderungen der Ortsbildschutzzone zu berücksichtigen. In EFH-Quartieren sowie an deren Rand sind höchstens punktuelle und der Situation angepasste Verdichtungen (z.B. Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus) anzustreben.

4.2.3 Grün- und Freiräume

Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes geraten gerade in Zeiten der Innenverdichtung immer mehr unter Druck. Die fortschreitende Verdichtung lässt bestehende Zwischen- und Freiräume verschwinden. Gerade bei verdichteten Siedlungsstrukturen werden Grün- und Freiräume zu Erholungs- und Rückzugszwecken aber auch zur Regulierung des Stadt- und Dorfklimas immer wichtiger. Dementsprechend ist der Sicherung von öffentlichen Freiflächen im Siedlungsraum hohe Bedeutung beizumessen. Im Dorfzentrum soll ein Generationentreffpunkt realisiert werden. Dadurch kann ein langfristiges Angebot an Naherholungsräumen, die Attraktivität von Grünverbindungen und Landschaftsbezügen sowie die Lebensqualität von Mensch, Tier und Pflanzen garantiert werden.

Innerhalb des Siedlungsgebietes von Wolfhalden gibt es dem Sport und der Freizeit dienende Freiräume wie Sportflächen, Kinderspielplätze und der Viehschauplatz. Auch der öffentliche Raum entlang von Strassen ist den Freiflächen zuzuordnen, können doch attraktive Fassaden- und Erdgeschossgestaltungen mit Bezug zum Strassenraum sowie attraktive Strassenräume eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind zudem Grünzonen gemäss Zonenplan ausgewiesen, welche nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen (Art. 28 BauG). Sie dienen zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung schutzwürdiger Gegenstände (wie Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Gewässer, etc.), zur Freihaltung von Aussichtslagen und von Waldrändern. Zudem können sie auch der Sicherung von Flächen für Erholungsanlagen oder Grundwasserschutzzonen dienen.

4.2.4 Bauliche Ausnützung

Der bauliche Ausnützungsgrad zeigt prozentual und auf Zonierungsebene auf, wie stark die bestehende Ausnützung von der maximal zulässigen Ausnützung gemäss den Vorgaben des Baureglements abweicht.

Achtung: Die bestehende Ausnützung wurde anhand der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters geschätzt und stellt damit nur eine Annäherung an die tatsächlichen Werte dar. Die Daten sind mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten.

Unternutzte Gebiete bieten ein theoretisches Verdichtungspotential. Jedoch soll eine bauliche Verdichtung, v.a. in EFH-Quartieren nicht nur zur Schaffung von mehr Wohnfläche der jetzigen Bewohner dienen, sondern auch eine Erhöhung der Raumnutzer bewirken. Das konkrete Nachverdichtungspotential ist situativ aufgrund der Ausgangslage und anhand ortsbaulicher Überlegungen zu definieren. Mittels Änderungen in der Zonierung oder Anpassungen im Baureglement kann die bauliche Ausnützung gesteuert werden.

Vor allem die innerörtlichen unbebauten Bauzonenreserven bieten im Vergleich zu einer baulichen Umstrukturierung überbauter Gebiete eine einfachere Möglichkeit eine Verdichtung innerhalb der Bauzone zu erzielen. In der Regel sind hierbei die Planungsprozesse einfacher

abzuwickeln. Demgegenüber fordert eine Umstrukturierung und Nachverdichtung in bereits überbauten Gebieten in der Regel ein grösseres koordinatives Engagement der Gemeinde und bedarf komplexerer Planungsprozesse.

Im Zusammenhang mit verdichteten Überbauungen ist immer darauf zu achten, dass für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung auch im engeren Lebensumfeld genügend Frei- und Grünräume verfügbar bleiben.

4.3 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur (Raumnutzerdichte) sowie die Bebauungsstruktur (Bauliche Dichte; Bautypologie) weisen in der Regel eine gegenseitige Abhängigkeit auf und werden vor allem durch das zulässige Nutzungsmass beeinflusst. Örtlich kann es jedoch vorkommen, dass die Dichtekennwerte beispielsweise aufgrund der Altersstruktur (Quartierüberalterung) voneinander abweichen. Die Gegenüberstellung verschiedener Analysen erlaubt es, den Ursachen für eine mögliche Unternutzung eines Gebietes auf den Grund zu gehen und geeignete Massnahmen abzuleiten.

4.3.1 Altersstruktur

Die Betrachtung der Altersstruktur liefert relevante Erkenntnisse bei der Einschätzung des Innenentwicklungspotentials. In Einfamilienhausgebieten kann eine überalterte Bevölkerungsstruktur einen wichtigen Erklärungsgrund für eine tiefe Einwohnerdichte liefern (z.B. im Quartier «Vorderdorf»). Darüber hinaus kann sie dazu beitragen, einen möglichen Generationenwechsel frühzeitig zu erkennen (eventuell im Quartier «Tobelmühle», «Oberdorf» und «Lehn»). Ein Generationenwechsel in einem EFH-Quartier z.B. durch den Zuzug von jungen Familien führt automatisch zu einer (einwohnerbezogenen) Verdichtung eines bisher weniger dichten Quartiers. Weiters bietet ein entsprechender Grundeigentümerwechsel oftmals Gelegenheit für eine Gebäudeerneuerung / Neuüberbauung und somit Chancen für eine Siedlungsverdichtung.

In Wolfhalden sind die Quartiere mit vielen Kinder und Jugendlichen an zentraler Lage gelegen (z.B.: «Mühltoibel», «Lindenberg», «Kronenwiese» und «Dorf»).

4.3.2 Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte)

Die Raumnutzerdichte setzt sich aus der Einwohner- und Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente) zusammen. Die effektive Dichte ist stark von der im Quartier vorherrschenden Bebauungstypologie und Zonierung abhängig. Die Berechnung der Einwohnerdichte beruht auf den Daten des Einwohnerregisters, die Beschäftigtendichte auf den Angaben aus den STATENT-Daten (Statistik für Unternehmensstruktur). Die Gemeinde Wolfhalden weist gemäss den zugrundeliegenden Daten 1'052 Einwohner und 661 Beschäftigte (556 Vollzeitäquivalente) innerhalb der Bauzone auf.

Vor allem in den von Mehrfamilienhäuser geprägten Quartieren wie «Krone» und «Friedberg Wohnen» ist die Raumnutzerdichte hoch. Auch das Quartier «Lindenberg» weist eine hohe Raumnutzerdichte auf. Eine geringe Raumnutzerdichte weisen vor allem Gebiete mit noch grösseren unbebauten Bauzonenreserven wie «Luchten West», «Vorderdorf» und «Mühltoibel Nord» auf.

Die Beschäftigtendichte ist neben den Gewerbezonon vor allem im «Dorf» und im Quartier «Mühltoibel Mitte» hoch. Bei den Beschäftigten in den Wohngebieten handelt es sich mehrheitlich um kleinere Gewerbe- und Bürobetriebe respektive angemeldete Firmen und nicht um kundenintensive Geschäfte. Die grossen Arbeitsplatzdichten bestehen an gut erschlossenen Lagen, dies ist beizubehalten und zu berücksichtigen.

Die Einwohnerdichte weist ein ähnliches Bild zu den Raumnutzerdichten auf. Neben den mit mehrheitlich Mehrfamilienhäuser überbauten Quartieren «Krone» und «Friedberg Wohnen» sind auch die Quartiere «Lindenberg», «Hinterergeten Wohnen», «Mühltobel Mitte und Süd» und «Hinterdorf / Oberlindenberg» dicht bewohnt.

5 Potentiale

Auf Basis der in Kapitel 4 durchgeführten Analysen wurde das Innenentwicklungspotential der einzelnen Gebiete gesamthaft beurteilt. In erster Linie dient die Potentialanalyse dazu, aufzuzeigen, wo aus raumplanerischer Sicht ein Potential für die Innenentwicklung vorhanden ist. Das Kriterium der Umsetzbarkeit / Verfügbarkeit wird dabei vorerst nicht berücksichtigt, da es nur schwer bemessen werden kann. Anzumerken ist ebenfalls, dass ein hohes Innenentwicklungspotential nicht zwingend mit einem Verdichtungspotential im Sinne einer Erhöhung der baulichen Ausnützung gleichzusetzen ist. An verschiedenen Orten kann eine Innenentwicklung auch eine qualitative Gebietsentwicklung bedeuten.

Das Gesamtergebnis der Potentialbeurteilung (Potentialplan) ist im Anhang dargestellt.

Ausschlaggebende Kriterien für Potentialflächen:

- Gute ÖV-Erschliessung / gute MIV-Erschliessung
- Unbebaute Gebiete
- Unternutzte Gebiete (geringe Einwohner- und Raumnutzerdichte / bauliche Dichte / Ausnutzungsgrad)
- Zustand Gebäude (ältere, sanierungsbedürftige Gebäude ohne Ortsbildschutzzone)
- Bebauungstypologie (Mischnutzung)
- Nicht mehr genutzte oder benötigte Gewerbebauten / öffentliche Gebäude

Potentialminderung:

- Neuere Überbauungen; neue Renovationen
- Mangelnde ÖV-Erschliessung / schmale MIV-Erschliessung
- Ortsbildschutzzone
- Reine Einfamilienhausquartiere

6 Strategien

Siedlungsentwicklung nach innen kann mittels verschiedener Strategieansätze erreicht werden. Dabei ist ein breites Spektrum denkbar: vom behutsamen Umgang mit bestehenden Strukturen und Berücksichtigung bestehender Qualitäten (z.B. Ortsbildschutz) bis hin zum Ersatzneubau oder Neuentwicklung auf unbebauten Flächen. Nachfolgend sind die angewendeten Strategieansätze erläutert sowie im Strategieplan (siehe Anhang) dargestellt.

Erhalten

Im Vordergrund steht die Qualität der Siedlungsstruktur oder des Ortsbildes, welche es zu erhalten oder allenfalls zu verbessern gilt. In Erhaltungsgebieten wird in der Regel keine höhere Anzahl von Wohnungen und Einwohnerinnen/Einwohner angestrebt.



Quelle: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet. Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung», Amt für Raum und Wald Kanton AR

Aufwerten

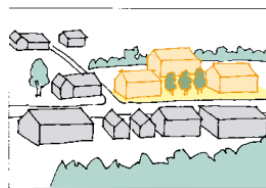
In Aufwertungsgebieten besteht Potenzial für eine moderate Erhöhung der Einwohnerzahl unter mehrheitlicher Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und ihrer Qualität. Neue Bauvolumen werden sorgfältig in die vorhandene Struktur integriert. Für eine Erhöhung der Einwohnerzahl eines Gebietes muss primär die Zahl der Wohnungen erhöht werden.



Quelle: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet. Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung», Amt für Raum und Wald Kanton AR

Erneuern

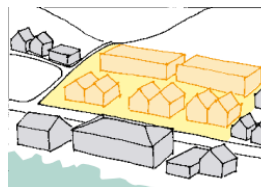
Erneuerungsgebiete liegen im weitgehend überbauten Gebiet und weisen dennoch ein hohes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und Einwohnerinnen/Einwohner auf. Da die bauliche Erneuerung tiefer greift als in Aufwertungsgebieten, können bauliche Strukturen, Freiräume und Erschliessungsanlagen freier geregelt werden. Dazu eignet sich das Instrument des Erneuerungsplanes.



Quelle: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet. Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung», Amt für Raum und Wald Kanton AR

Überbauen

In Überbauungsgebieten ist eine grundlegende Erneuerung der Bebauung beabsichtigt. Auf den entsprechenden Arealen besteht eine grosse planerische Freiheit. Mit Testplanungen können unterschiedliche städtebauliche Ansätze diskutiert und auf den Ort angepasste Lösungen erarbeitet werden. Diese erreichen mit einem Überbauungsplan rechtliche Verbindlichkeit.



Quelle: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet. Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung», Amt für Raum und Wald Kanton AR

Potentielle Auszonungsflächen

Diese Strategie wird auf jenen Gebieten angewendet, die gemäss Auszonungskonzept für die Reduktion des Baugebietes vorgesehen sind. Diese Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Lage am Rand des Siedlungsgebietes, der Topographie oder der Erschliessung nicht für eine bauliche Entwicklung.

Übrige Gebiete

In allen übrigen Gebieten, die keine explizite Strategie zugewiesen bekommen, sind punktuelle und moderate Verdichtungen durchaus möglich. Vonseiten der Gemeinde werden diesbezüglich jedoch keine Bestrebungen unternommen. Initiativen vonseiten der Grundeigentümer werden von der Gemeinde lagespezifisch geprüft und dementsprechend unterstützt.

7 Umsetzung

Die Umsetzung der im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Strategien erfordern spezifische, aufeinander abgestimmte Massnahmen. Grob lassen sich solche Massnahmen in zwei Kategorien aufteilen:

Formelle Massnahmen:

Hierbei handelt es sich um Instrumente und Verfahren, die eine rechtliche Wirkung aufweisen oder durch anerkannte Normen (z.B. SIA-Norm für Varianzverfahren) geregelt sind.

- Kommunale Richtplanung
- Anpassung des Zonenplans und des Baureglements (Ein-, Aus- und Umzonungen; Baureglementanpassungen bezüglich Zonenbestimmungen etc.)
- Sondernutzungspläne (Überbauungsplan / Erneuerungsplan)
- Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge)
- Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung) gemäss Art. 56 BauG (z.B. in Form von Verträgen, Bauverpflichtungen mittels öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen etc.)

Informelle Massnahmen:

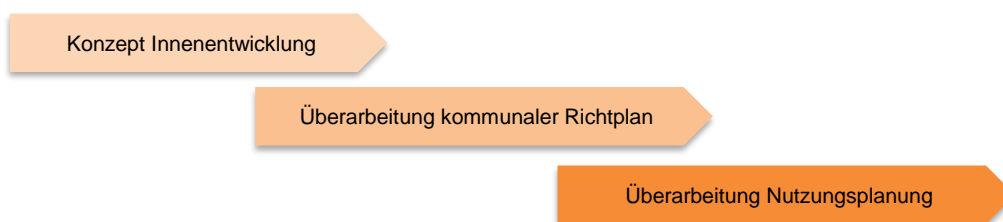
Informelle Massnahmen sind offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren.

- Aktive Bodenpolitik (z.B. Kauf / Verkauf von Schlüsselparzellen durch Gemeinde)
- Beratungsangebote durch Gemeinde (Unterstützung von Bauherren bei Parzellenzusammenlegung / Gesamtplanung / Strategie Moderate Innenverdichtung: Mehrgenerationenhaus, etc.)
- Gezielte Grundeigentümergegespräche
- Öffentlichkeitsarbeit (Bewusstseinsbildung Siedlungsentwicklung nach innen)
- Ortsbauliche Bebauungsstudien / Test- oder Masterplanungen
- Hausanalysen

Unerlässlich bei allen aufgeführten Strategien sind Grundeigentümergegespräche. Durch einen frühzeitigen Einbezug der Direktbetroffenen können die Entwicklungsvorstellungen seitens der Gemeinde bezüglich der Realisierbarkeit überprüft und die Weichen für weitere Schritte gestellt werden. Innenentwicklung erfordert den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer. Eine grosse Flexibilität ist daher nötig, um auch die Entwicklungsabsichten und die zeitlichen Vorstellungen der Grundeigentümer gebührend berücksichtigen zu können.

Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse aus der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen werden in die kommunale Richtplanung eingearbeitet. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen (z.B. Zonenplananpassungen etc.). Im Rahmen der Richtplanung soll hierzu eine Priorisierung der Massnahmen erfolgen. Dies ermöglicht, die verschiedenen Entwicklungsabsichten schrittweise anzugehen und die vorhandenen Ressourcen zu bündeln. Gleichzeitig soll der Handlungsspielraum aber so gross bleiben, um aktiv auf Entwicklungen und sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können.



Folgende Tabelle soll einen Überblick über die Strategien, die zu setzenden Massnahmen sowie den voraussichtlich abschätzbaren Planungshorizont geben. Sie dient als Grundlage für die Umsetzung der Strategie Innenentwicklung im kommunalen Richtplan. Da die Umsetzung von vielen, teilweise schwer abschätzbaren Faktoren (u.a. Nachfrage auf Wohnungsmarkt, Absichten der Grundeigentümer, etc.) abhängt, ist diese Übersicht mit einigen Vorbehalten zu betrachten.

Nr.	Quartier / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungshorizont
1	Tobelmühle / Neuentwickeln und Umstrukturieren	- Wohn- und Gewerbezone WG3	gesamthafte Arealentwicklung: - Grundeigentümergegespräche suchen - Potentiale aufzeigen (z.B. mittels ortsbauliche Studie) - Sondernutzungsplanpflicht prüfen	kurz- bis mittelfristig
2	Untertlindenberg (Nord) / Neuentwickeln und Umstrukturieren	- Wohn- und Gewerbezone WG2 - Baulücke - Älterer Bausubstanz - Überbauungsabsichten liegen vor	- Gesamthafte Arealentwicklung (evtl. im Rahmen eines Erneuerungsplans) - Umsetzung / Unterstützung Grundeigentümer - Bauberatung / -beurteilung	kurz- bis mittelfristig
3a	Untertlindenberg (Süd) / Neuentwickeln	- Wohn- und Gewerbezone WG2 - Unternutzte Baufläche (Parkplatz)	- Grundeigentümergegespräche suchen: Überbauungsabsichten prüfen	mittel- bis langfristig

Nr.	Quartier / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs- horizont
3b	Untertindenberg (Süd) / Umstrukturieren	- Wohn- und Gewerbezone WG2 - Ältere Bausubstand - Sanierungsbedürftig	- Grundeigentümerge spräche suchen: Sanierung / Neuüberbauung abklären - Erneuerungsplanpflicht prüfen	
4	Schule (Nord) / Neuentwickeln und Umstruk- turieren	- Wohn- und Gewerbezone WG3 - Baulücken	- Gesamthafte Entwicklung aufgrund schwieriger Er- schliessung mittels SNP - Grundeigentümerge spräche suchen - Bauberatung / -beurteilung	mittelfristig
6	Dorf (Dorf 2 und Dorf 3) / Weiterentwickeln	- Kernzone K3 - Ortsbildschutzzzone - Bestehender SNP - Ehemaliges Schulhaus - Hausanalyse liegt vor - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden	- Flächenbedarf durch Schulraumplanung prüfen Falls von Schule nicht mehr benötigt wird: - Neue Nutzungsmöglichkei- ten prüfen - Sicherung wichtiger Frei- und Grünräume prüfen - Überprüfung / Anpassung SNP	mittelfristig
7	Dorf (West) / Neuentwickeln und Umstruk- turieren	- Kernzone K3 - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden - Ortsbildschutzzzone - Bestehender SNP - Baulücke	- Überbaumungsmöglichkei- ten / -absichten prüfen - Überprüfung SNP - Aktive Bodenpolitik	mittelfristig
8	Dorf (Ost) / Neuentwickeln und Umstruk- turieren	- Kernzone K2 - Ortsbildschutzzzone - Quartierplanpflicht - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden	- Überbaumungsmöglichkei- ten / -absichten prüfen - Aktive Bodenpolitik - Testplanungen / ortsbau- liche Studien - SNP erstellen	mittel- bis langfristig
9	Dorf / Bewahren und Erhalten	- Grünzone / Kernzone K3 - Ortsbildschutzzgebiet (inkl. Kulturobjekt) - Quartierplanpflicht - Viehschauwiese als wichti- ger innerörtlicher Frei- und Grünraum - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden	- Bewahren und Erhalten - Zugang zur Viehschau- wiese langfristig sicherstel- len	langfristig
10	Dorf / Weiterentwickeln	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parkplatz) - Kernzone K3 - Quartierplanpflicht - Ortsbildschutzzzone	- Weiterentwicklung prüfen (mittels Testplanungen / ortsbauliche Studie) - ggf. Zonenplananpassung - Im Rahmen eines SNP ist Zugang zur	mittel- bis langfristig

Nr.	Quartier / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs- horizont
		- Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden	Viehschauwiese langfristig sicherzustellen	
11	Vorderdorf / Neuentwickeln und Umstrukturieren	- Wohnzone W2 - Laufendes SNP-Verfahren	- Unterstützung Grundeigentümer im laufenden SNP-Verfahren und bei den Überbauungsabsichten	kurzfristig
12	Vorderdorf / Weiterentwickeln	- Wohnzone W2 - Zum Teil Quartierplanpflicht - Geringe bauliche Dichte	- Grundeigentümerge Gespräche suchen - Überbauungsabsichten prüfen - Verdichtungs- und Überbauungspotentiale aufzeigen	mittel- bis langfristig
13	Kronenwiese / Neuentwickeln und Umstrukturieren	- Kernzone K3 - Ortsbildschutzgebiet - Bestehender SNP - Parzelle Nr. 1524 und Nr. 251 im Grundeigentum der Gemeinde Wolfhalden	- Aktive Bodenpolitik	mittelfristig
14	Lindenberg / Neuentwickeln und Umstrukturieren	- Wohnzone W2 - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden - Bestehender SNP - Kindergarten	- Flächenbedarf durch Schulraumplanung prüfen → ggf. Verlegung Kindergarten (KG) ins Dorfzentrum Bei Verlegung KG: - Überbauungs- und Umnutzungsmöglichkeiten prüfen → aktive Bodenpolitik - Überprüfung / Anpassung SNP	mittelfristig
15	Gewerbe Fisch / Weiterentwickeln	- Wohn- und Gewerbezone WG3 - Baulücke	- Unterstützung des Grundeigentümers bei Entwicklungsabsichten	mittel- bis langfristig
16	Mühltobel Nord / Neuentwickeln und Umstrukturieren	- Wohn- und Gewerbezone WG2 / Wohnzone W2 - Baulücken - Bestehende Überbauungsabsichten (Parz. Nr. 208) (Stand Februar 2019)	- Gesamthafte Entwicklung - Zonierung / Sondernutzungsplanpflicht prüfen - Grundeigentümerge Gespräche suchen - Potential aufzeigen (z.B. mittels ortsbaulicher Studie)	mittel- bis langfristig
17	Gemsli / Bewahren und Erhalten	- Wohn- und Gewerbezone WG2 - Ortsbildschutzzone	- Struktur des Weilers bewahren - Bestehende Bebauung gezielt sanieren / aufwerten	langfristig
18	Hinterergeten	- Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3	- Grundeigentümerge Gespräche suchen: Möglichkeiten einer gesamthafte	mittelfristig

Nr.	Quartier / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs- horizont
	Neuentwickeln und Umstrukturieren	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Teil Ortsbildschutzzone - Zum Teil sanierungsbedürftige Bauten 	<ul style="list-style-type: none"> - Arealentwicklung prüfen / aufzeigen - Erneuerungsplanpflicht prüfen - Überprüfung Ortsbildschutzzone 	
bl	diverse Baulücken / Neuentwickeln und Umstrukturieren	<ul style="list-style-type: none"> - Diverse Ausgangslagen - Einzelne Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundeigentümerge spräche suchen - Baulandmobilisierung / Förderung der Überbauung gemäss Art. 56 BauG prüfen 	kurz- bis lang- fristig
	diverse potentielle Auszonungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Randlage im Siedlungsgebiet - z.T. schwierige Topographie - z.T. keine bis mangelnde Erschliessung - siehe Auszonungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> - Auszonung überprüfen - ggf. Zonenplananpassungen (genaue Zonenabgrenzung im Rahmen der OP-Revision festlegen) 	kurzfristig

8 Monitoring und Controlling

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung ist eine Daueraufgabe und stellt einen dynamischen Prozess dar. Die Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen stellen keinen abschliessenden Massnahmenkatalog dar. Neue fachliche sowie gemeindespezifische Entwicklungen sollen in die Planungen einfließen können, um eine entsprechende Flexibilität gewährleisten zu können. Wichtig ist dabei eine periodische Überprüfung der bisher umgesetzten Massnahmen (Umsetzungskontrolle) sowie der daraus entstandenen Wirkungen (Wirkungskontrolle). Daraus resultierende Erkenntnisse können als Grundlage für eine Anpassung der Strategie der Siedlungsentwicklung dienen.

Empfohlen wird ein jährliches Monitoring der Massnahmen (Umsetzungskontrolle). Dabei soll überprüft werden, ob und wie die beabsichtigten Massnahmen tatsächlich umgesetzt worden sind. Zudem soll auf entsprechende Entwicklungen reagiert und ggf. Anpassungen am Zeitplan vorgenommen werden.

Eine ausführliche Wirkungskontrolle wird alle fünf Jahre empfohlen. Dabei gilt es zu evaluieren, welche konkreten Wirkungen die umgesetzten Massnahmen aufweisen. Auf Gemeindeebene bieten sich folgende Möglichkeiten der Zielüberprüfung an:

Auswertung statistischer Kennzahlen:

- Analyse der Bevölkerungsstruktur (Überprüfung der Bevölkerungsentwicklung / Raumnutzerdichte / Altersstruktur etc.)
- Analyse des Siedlungsgebietes (unbebaute Bauzonen / unternutzte Bauzonen / Gebäudebestand und -alter etc.)
- Mobilität (Verkehrsaufkommen, Modalsplit, Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr)

Raumbeobachtungen:

- Wirkung von Neubauten / Erweiterungen / Sanierungen auf das Ortsbild
- Veränderung der Wahrnehmung des öffentlichen Raums / Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- Frei- und Grünräume / Spiel- und Sportplätze

Der genaue Umgang mit dem Monitoring und Controlling ist im kommunalen Richtplan festzuhalten.

9 Anhang

- Planungszone, in Kraft ab 16. November 2018
- Plandarstellungen der Analysen über das gesamte Siedlungsgebiet:
 - Zonenplan
 - Quartiereinteilung
 - Bauperiode
 - Gebäudetypologie
 - Grün- und Freiräume
 - Bauliche Ausnützung
 - Altersstruktur
 - Raumnutzerdichte
 - Einwohnerdichte
 - Beschäftigtendichte
- Potentialplan
- Strategieplan