



Projekt Nr. 005.3.025.02

7. März 2023

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Bericht

Beilage zum Gemeinderichtplan

ERR Raumplaner AG

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

e r r

Ingress

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	5
2	Vorgehen	6
3	Ausgangslage	7
	3.1 Gemeindeportrait	7
	3.2 Einwohner und Beschäftigte.....	9
	3.2.1 Einwohner.....	9
	3.2.2 Gewerbe und Beschäftigte.....	10
	3.3 Erreichbarkeit und ÖV-Güteklasse	11
	3.4 Fuss- und Veloverkehr	12
	3.5 Klima.....	13
	3.6 Zonenplan.....	14
	3.7 Bauzonenreserven.....	14
	3.8 Gemeinderichtplan.....	16
	3.9 Kommunalen und kantonalen Schutzzonenplan	16
4	Analyse	17
	4.1 Grundlagen	17
	4.2 Bau- und Siedlungsstruktur.....	17
	4.2.1 Bauperiode	17
	4.2.2 Gebäudetypologie.....	18
	4.2.3 Grün- und Freiräume	18
	4.2.4 Bauliche Ausnützung	19
	4.2.5 Lärmschutz.....	20
	4.3 Bevölkerungsstruktur	20
	4.3.1 Altersstruktur	20
	4.3.2 Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte).....	21
5	Potenziale	22
6	Strategie	23
	6.1 Gesamtstrategie.....	23
	6.1.1 Siedlung und Identität	23
	6.1.2 Freiraum und Landschaft	25
	6.1.3 Verkehr.....	26
	6.2 Quartierbezogene Strategien	27
	6.2.1 Strategieansätze.....	27
	6.2.2 Siedlungsinventar	28
7	Umsetzung	37
8	Monitoring und Controlling	42
	Beilagen	43

Abkürzungsverzeichnis

AI	Appenzell-Innerrhoden
AR	Appenzell-Ausserrhoden
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AV	amtliche Vermessung
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht
BFS	Bundesamt für Statistik
C	Celsius
dat.	datiert
DEFH	Doppeleinfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
ERW	Einwohnerregister
GIS	geografisches Informationssystem
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
ha	Hektare
K	Kernzone
kRP	Kantonaler Richtplan
m ü. M.	Meter über Meer
MIV	motorisierter Individualverkehr
ÖV	öffentlicher Verkehr
SG	St.Gallen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband
SNP	Sondernutzungsplan
STATENT	Statistik über die Unternehmerstruktur
W	Wohnzone
WG	Wohn- und Gewerbezone

1 Einleitung

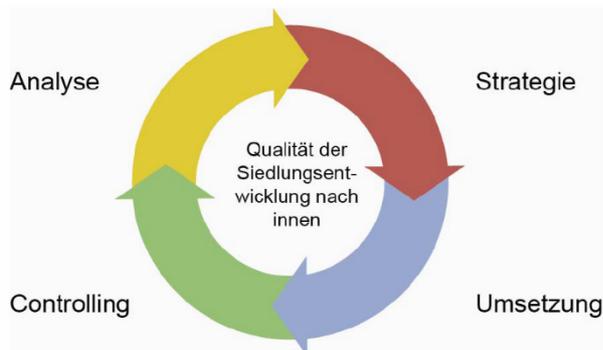
Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat sich das Schweizer Stimmvolk anfangs 2013 deutlich für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen. Durch die Beschränkung der Bauerweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmend grösser werden. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um eine geordnete und qualitätsvolle 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 der Gewerbezone werden anhand des kantonalen Arbeitszonen-Managements sichergestellt. 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 Gemeinderichtplanung integriert werden.

2 Vorgehen

Die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen 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 Siedlungsgebiets 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 Orthofotoauswertungen).

Strategie

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 beiden Phasen der Analyse und der Strategieerarbeitung verlaufen nicht linear, sondern stellen einen iterativen (Lern-)Prozess dar.

Umsetzung

Für den weiteren Ortsplanungsprozess hat die Strategie wegleitenden Charakter. Die verbindliche Umsetzung des Konzepts erfolgt in den nächsten Stufen der Ortsplanungsrevision, namentlich der Richtplanung (behördenverbindlich) und der Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich). Damit werden die Entwicklungsempfehlungen legitimiert und planungsrechtlich verankert.

Controlling

Eine periodische Überprüfung der Wirksamkeit der gesetzten Massnahmen ist während sowie nach der Umsetzung wichtig. Gegebenenfalls müssen die festgelegten Strategieansätze und die getroffenen Massnahmen angepasst werden.

3 Ausgangslage

3.1 Gemeindeportrait

Die Gemeinde Wolfhalden liegt in der Auserroder Region Vorderland und grenzt an die Gemeinden Heiden, Oberegg AI, Walzenhausen, Lutzenberg und Thal SG. Das Dorf beeindruckt mit seinem einzigartigen Weitblick über den Bodensee. Die Umgebung ist geprägt durch die ausgeprägte Topografie und den weitläufigen Wiesen und kleineren Waldgebieten.



Luftaufnahme Wolfhalden, 25.05.2004

Ziebold, Richard
ETH-Bibliothek Zürich,
Bildarchiv
<http://doi.org/10.3932/ethz-a-001290174>

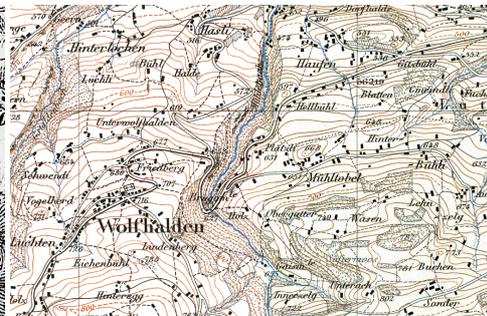
Der Dorfkern Wolfhaldens wuchs durch den Bau der Strassen als Strassendorf¹ und zeichnet sich durch mehrere Weiler und Einzelhöfe aus, die mitunter einen beachtlichen Abstand zum eigentlichen Dorfkern aufweisen. Nach dem Kirchenbau Mitte des 17. Jahrhunderts dehnte sich das Dorf eher südlich der Kirche aus. In den letzten Jahren gab es auch einige verdichtete Bautätigkeiten nördlich der Kirche. An den Ortseingängen zeugen teils grossvolumige Gewerbebauten vom heute stark vertretenen Gewerbe- und Industriesektor.

¹ Siehe dazu: Die Kunstdenkmäler des Kantons Appenzell Auserroden, Band III, Vorderland

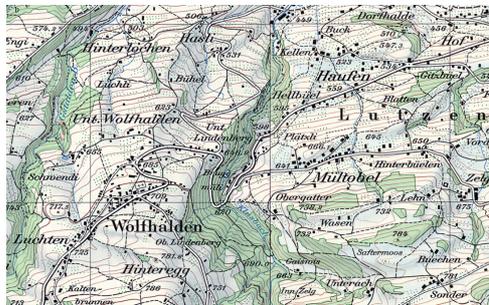
Nachfolgende Abbildungen zeigen eindrücklich, wie neben dem Dorfkern die Ortsteile Hasli, Mühltoibel und Zelg kontinuierlich gewachsen sind.



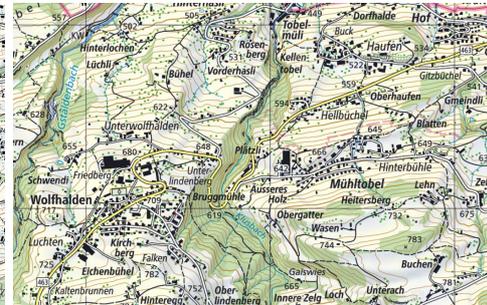
Historische Karte Dufour (ca. 1850)



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

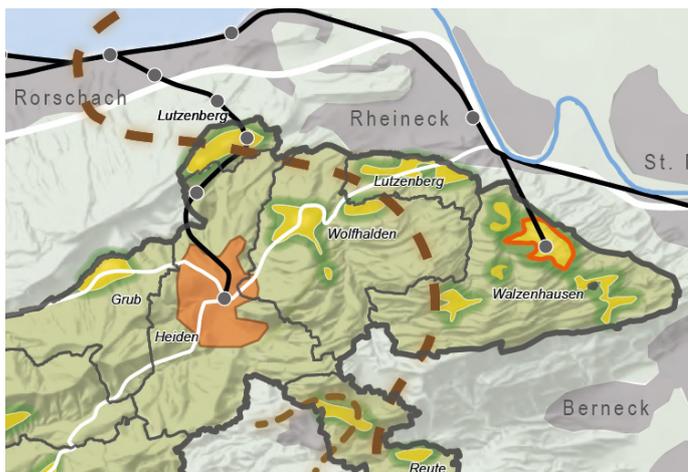
Der Grossteil des Siedlungsgebiets ist nördlich exponiert, mit Blick Richtung Bodensee. Der Dorfkern liegt auf ca. 709 m ü. M. Der Ortsteil Mühltoibel wird vom Dorfkern durch den Geländeeinschnitt des Klusbachs deutlich getrennt und liegt in einer kleinen Mulde. Der Weiler Hasli befindet sich rund 200 Höhenmeter tiefer nördlich des Dorfkerns an der Gemeinde- und Kantongrenze. Der Ortsteil Zelg ist Richtung Osten orientiert.



Sicht von Süden her auf Wolfhalden

Google Maps
Zugriff: 26.07.2022

Der kantonale Richtplan (kRP; 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 kRP, Kapitel B.2, S. II.16).

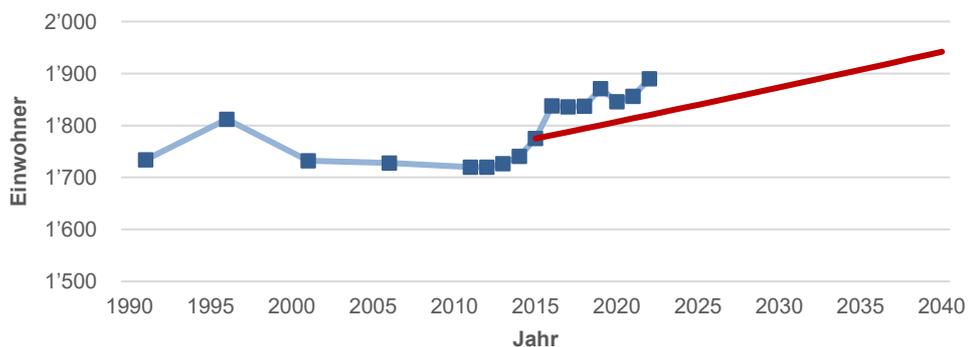


Ausschnitt Karte Raumkonzept
Kantonaler Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden (dat. 01.01.2019)

3.2 Einwohner und Beschäftigte

3.2.1 Einwohner

Heute wohnen in Wolfhalden 1'890 Einwohner (Stand per 31.12.2022). Gemäss kRP beträgt das zukünftige Wachstumsziel 0.36 % pro Jahr (ab dem 31.12.2015), was im Jahr 2040 1'942 Einwohnern entspricht. Folgende Grafik veranschaulicht die bisherige Bevölkerungsentwicklung und zeigt das zukünftige Wachstumsziel auf:

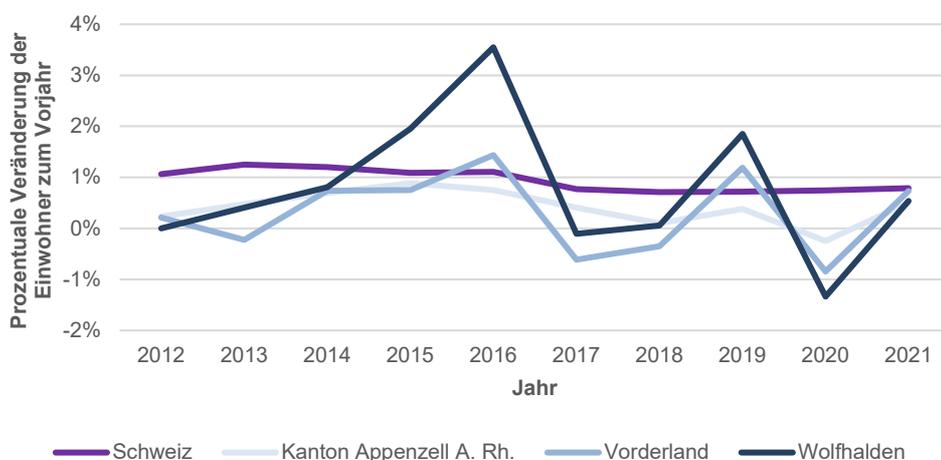


Bevölkerungsentwicklung 1991 – 2022 und Wachstumsziel

BFS – Bundesamt für Statistik, 25.08.2022 & Gemeinde Wolfhalden (Zahlen 2022); Kantonaler Richtplan (dat.01.01.2019)

■ Bestand am 31. Dezember — Wachstumsziel von 0.36% / Jahr gemäss kRP (ab 31.12.2015)

Seit dem Jahr 2009 verzeichnete die Gemeinde einen kontinuierlichen Zuwachs. Dieser starke Bevölkerungszuwachs ist unter anderem auf die Realisierung der Mehrfamilienhäuser Friedberg-Süd in den Jahren 2014 / 2015 (+50 Einwohner) zurückzuführen (siehe auch Auswertungen Bauperiode und Gebäudetypologie). Im Vergleich zum Kanton Appenzell A. Rh. und dem Appenzeller Vorderland wies Wolfhalden in den letzten zehn Jahren ein stärkeres Bevölkerungswachstum auf. Ein noch stärkeres Wachstum verzeichnete die Schweiz insgesamt. Durch weitere Massnahmen im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung hat die Gemeinde Wolfhalden die Möglichkeit, zusätzliche Kapazitäten zu schaffen (kRP Kapitel S.1, S. II.31).



Prozentuale Bevölkerungsentwicklung 2012 – 2021 im Vergleich

BFS – Bundesamt für Statistik, 25.08.2022

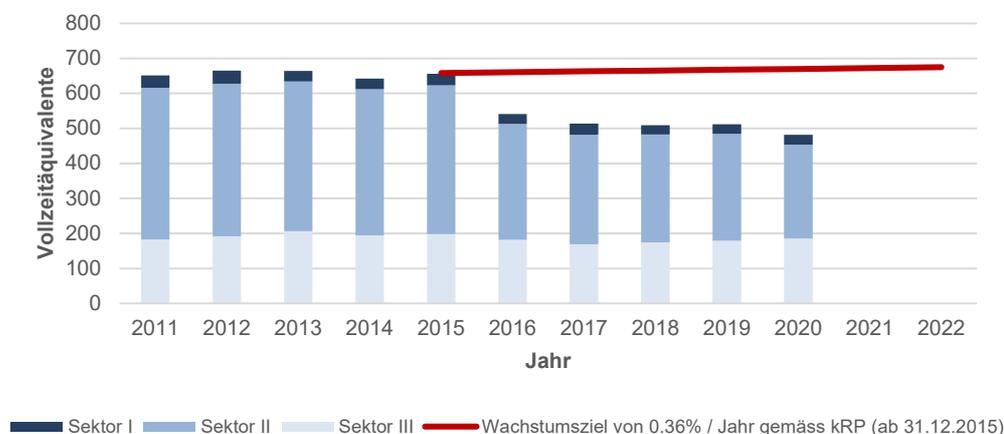
3.2.2 Gewerbe und Beschäftigte

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. Trotz eines bedeutenden Rückgangs im Jahr 2016 ist der sekundäre Sektor im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt weiterhin überdurchschnittlich stark vertreten. Wolfhalden zählt innerhalb des Siedlungsgebietes rund 650 Beschäftigte (rund 510 Vollzeitäquivalente)³. Damit liegt die Anzahl Beschäftigte deutlich unter dem Wachstumspfad gemäss kRP, der einen jährlichen Zuwachs von 0.36 % vorsieht. Mit der angekündigten Schliessung der Niederlassung der Sefar AG in Wolfhalden in den nächsten zwei Jahren droht zunächst ein weiterer Rückgang⁴, wobei die Liegenschaft das Potenzial für neue und mehr Arbeitsplätze als heute hat.

² Landwirtschaftliche Strukturerhebung Stand 2017 – BFS, Bundesamt für Statistik

³ Statistik für Unternehmensstruktur STATENT 2019, Bundesamt für Statistik

⁴ Scarano D. (2022): «Ein Verlust für die Gemeinde»: Die Tage des Sefar-Standorts in Wolfhalden sind gezählt. In: Tagblatt, 11.11.2022. Verfügbar unter: <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/appenzellerland/arbeitsplatzverlust-ein-verlust-fuer-die-gemeinde-die-tage-des-sefar-standorts-in-wolfhalden-sind-gezaehlt-ld.2370806>



Beschäftigten-Vollzeitäquivalente nach Wirtschaftssector 2011 – 2020 und Wachstumsziel

BFS – Bundesamt für Statistik, 25.08.2022; Kantonaler Richtplan (dat. 01.01.2019)

Gemäss dem kRP 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 hat auf Grundlage der Vorgaben im kRP ein Arbeitszonen-Management erlassen (aktuelles Konzept in Kraft gesetzt auf 5. Juli 2022).

Als Schwerpunktgemeinde muss Wolfhalden zwingend den Umfang der heutigen Gewerbebezonen mindestens beibehalten. Es können weiter strategische Arbeitszonen eingezont werden, wobei die Gemeinde noch über ausreichend brachliegende Flächen verfügt. Es soll deshalb prioritär die ungenutzte und nicht nachgefragte Fläche im Gebiet Plätzli zum Teil verlagert werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die neue Fläche gleichwertig oder besser für eine betriebliche oder industrielle Nutzung geeignet ist (z. B. aufgrund Erschliessung, Topografie, Nutzung von Synergieeffekten etc., siehe auch kRP Kap. S1.1 Punkt 3.2).

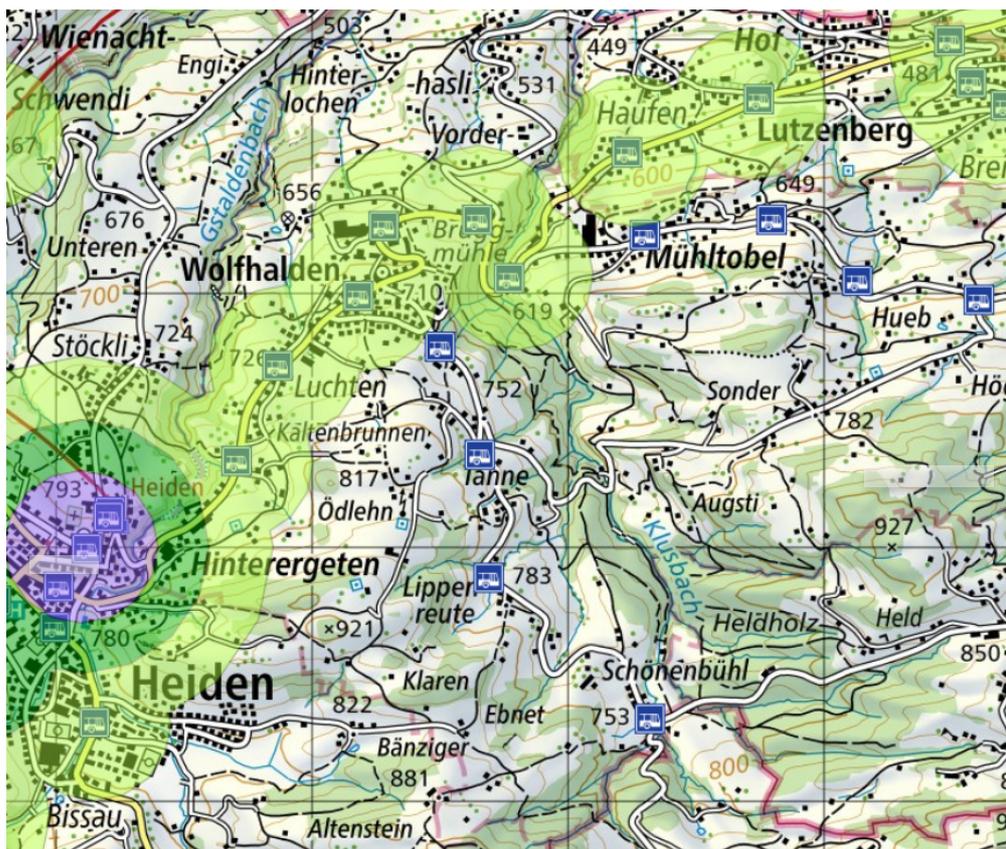
3.3 Erreichbarkeit und ÖV-Güteklasse

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.

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen werden 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.

Das Gemeindegebiet Wolfhaldens ist grösstenteils der ÖV-Güteklasse D zugeteilt, was einer geringen ÖV-Erschliessung entspricht. Im Bereich der Gemeindegrenze zu Heiden bestehen Gebiete mit der ÖV-Güteklasse C und sogar kleinere Gebiete mit der ÖV-Güteklasse B. Mit der geplanten Verschiebung des Bushofes Heiden (Kredit am 27. September 2020 an der

Urne angenommen) von der Post zum Bahnhof verschieben sich die ÖV-Güteklassen weiter in Richtung Wolfhalden. 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 Bedienungshäufigkeit (Kursintervall > 60 Min.) in keine ÖV-Güteklasse fallen.



ÖV-Güteklassen und
ÖV-Haltestellen

Map.geo.admin.ch
Zugriff: 28.11.2022

3.4 Fuss- und Veloverkehr

Die verdichtete Nutzung des Raums bringt eine Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse mit sich. Dabei sind insbesondere die Belange des Fuss- und Veloverkehrs zu berücksichtigen.

Die Kantonsstrassen Richtung Heiden und Walzenhausen über den Weiler Sonder sind als kantonale Velowegstrecken ausgewiesen. Spezifische Infrastruktur ist kaum vorhanden und der Veloverkehr wird mehrheitlich im Mischverkehr geführt, wobei das Verkehrsaufkommen mitunter sehr tief ist. Auf gewissen Teilstrecken bestehen einseitig Velostreifen. Teilweise wird der Veloverkehr auch zusammen mit den zu Fuss Gehenden auf dem Trottoir geführt. An gewissen Orten besteht Verbesserungspotenzial. Im Rahmen der Gesamterneuerung der Kantonsstrasse für die Strecke Hinterergeten – Luchten wird der bestehende Velostreifen bis zum Dorfeingang weitergeführt. Dort hört die Markierung wiederum abrupt auf. Innerhalb des Dorfkerns sind gesamtheitliche Überlegungen zur Strassenraumgestaltung notwendig.

Beim Fussverkehr verfügt die Gemeinde über ein ausgedehntes Netz an Fuss- und Wanderwegen. Problematisch ist die fehlende Querung beim Quartier Vorderdorf (Route des Witzwanderwegs). Die Massnahmen werden im Richtplan Fuss- und Wanderwege aufgezeigt.

3.5 Klima

Der Klimawandel hat in der Vergangenheit bereits zu einer Veränderung der klimatischen Bedingungen in der Schweiz geführt und in Zukunft sind gemäss den Klimamodellen weitere Veränderungen zu erwarten. Im Voralpengebiet sind die Temperaturen seit Messbeginn 1864 deutlich angestiegen. Es ist mit einer weiteren Zunahme an Hitzetagen (Tage, an denen die Lufttemperatur auf über 30° C steigt) zu rechnen.⁵ Dies führt zu einer verminderten Aufenthaltsqualität im Freien und insbesondere für ältere und gesundheitlich vorbelastete Menschen zu gesundheitlichen Risiken.

Weiter verändert sich auch der Niederschlag. Im Sommer wird grundsätzlich eine Abnahme der Niederschlagshäufigkeit erwartet. Jedoch wird es zu vermehrten und intensiveren Starkniederschlagsereignissen kommen. Im Winter steigen die Niederschlagsmengen an. In Zukunft ist vermehrt mit Regenschauern anstelle von Schneefall zu rechnen. Die Unsicherheiten der Klimaszenarien sind aber grösser als bei den Temperaturänderungen.⁴

Zur Verminderung der zahlreichen negativen Auswirkungen werden einerseits Klimaschutzmassnahmen, andererseits Klimaanpassungsmassnahmen erforderlich. Durch geeignete Massnahmen im Bereich «Raumplanung und Gebäude» sollen die Auswirkungen des Klimawandels in den Siedlungen reduziert werden. So können die Folgen von Starkregenereignissen, welche Überlastfälle und erhöhten Oberflächenabfluss verursachen, durch raumplanerische Lösungen wie Abflusskorridore, Entlastungsräume und unversiegelte Flächen vermindert werden. Des Weiteren kann die Raumplanung durch Vernetzungselemente auch einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leisten.⁶

Als periurbane Gemeinde mit mittlerer Dichte ist Wolfhalden kaum vom Wärmeinseleffekt in der Nacht betroffen. Hitzestress am Tag ist im Gegensatz zur nächtlichen Überwärmung jedoch möglich und wahrscheinlich, tritt aber sehr unterschiedlich auf. Besonders betroffen sind Gewerbegebiete, dichte Wohngebiete und Strassenräume, also all diejenigen Gebiete mit einem hohen Versiegelungsgrad. Kleinräumig kann durch eine dauerhafte Begrünung bei Mehrfamilienhausquartieren ein wertvoller Beitrag gegen eine mögliche Hitzebelastung geleistet werden. Eine gezielte Beschattung ermöglicht attraktivere Strassenräume für den Fuss- und Veloverkehr und wirkt zudem einer starken Wärmebelastung entgegen.⁷

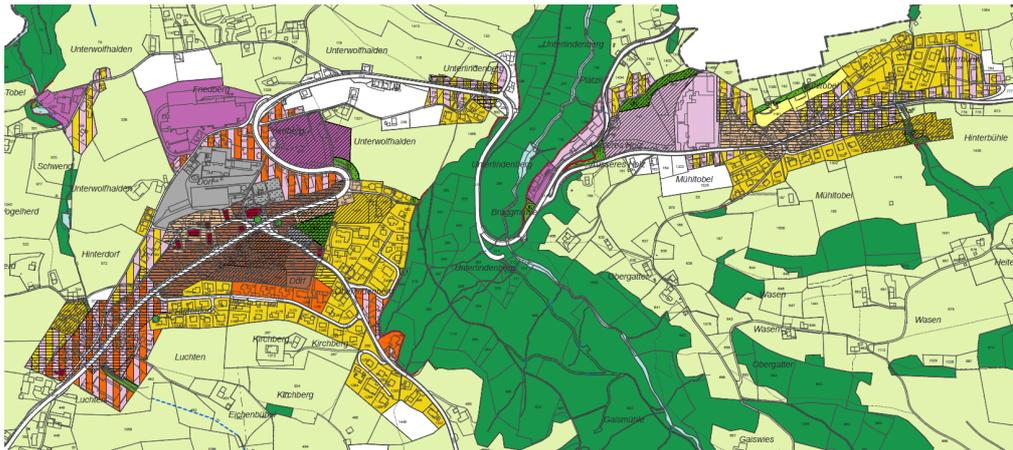
⁵ Kanton Appenzell Ausserrhoden (Hrsg.) (2020): Klimabericht. INFRAS Forschung und Beratung, Zürich.

⁶ Regierungsrat des Kantons AR (Hrsg.) (2021): Klimastrategie AR. Amt für Umwelt AR.

⁷ IRAP (Hrsg.) (2021). Hitzeinseln - (k)ein Thema für kleinere und mittlere Gemeinden? Analyse, Handlungsbedarf und Empfehlungen für die Planungspraxis. Rapperswil, Institut für Raumentwicklung, OST Ostschweizer Fachhochschule.

3.6 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.

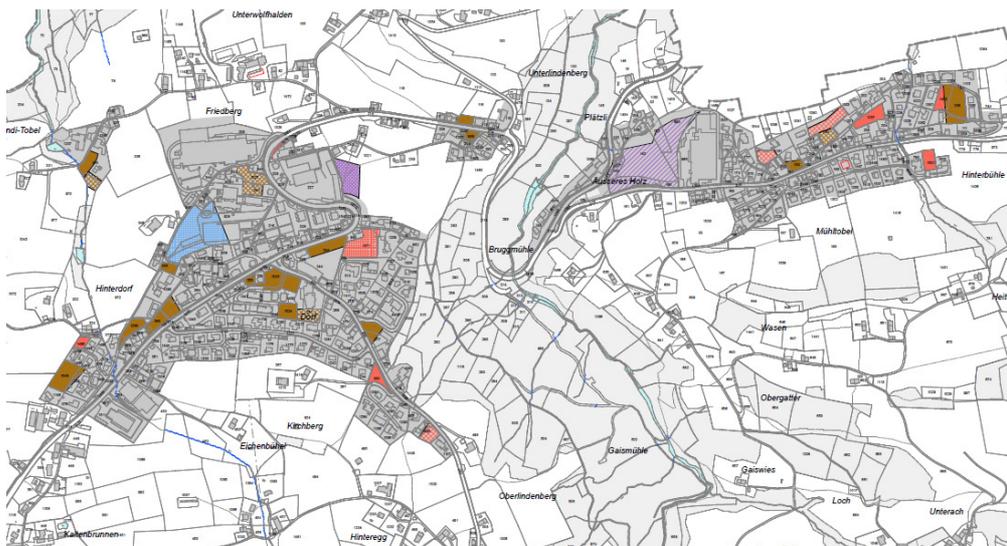


Zonenplan

vom 20.09.1994 mit Nachführungen bis 27.03.2017

3.7 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. Die letzte offizielle Anpassung der Übersicht über den Stand der Erschliessung wurde per 31. Dezember 2019 vorgenommen, wobei mittlerweile auch die Plattform Raum+ verwendet wird. In diesem Bericht wird ein aktualisierter, aber inoffizieller Stand verwendet.



Übersicht Stand der Erschliessung

Gemeinde Wolfhalden, dat. 13.07.2022
Eigene Nachführung

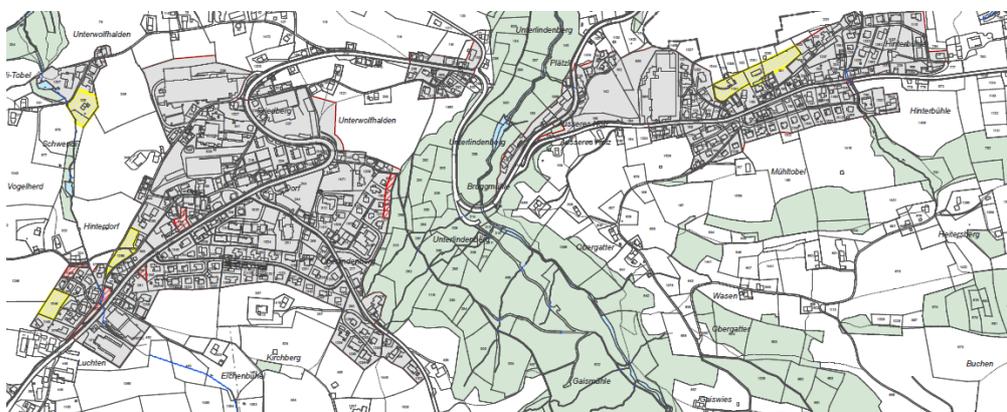
Insgesamt verfügt die Gemeinde in der Wohn- und Mischzone über 4.34 ha unbebaute Bauzone (Stand Juli 2022). In der Gewerbezone stehen der Gemeinde rund 1.54 ha Reservefläche zur Verfügung und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen rund 0.74 ha. Die bestehenden Grünzonen innerhalb des Baugebiets können nicht bebaut werden und werden deshalb auch nicht als Reservefläche betrachtet.

Nutzungskategorien	nicht erschlossen		nicht überbaut teilweise erschlossen		innert 5 Jahren baureif		voll erschlossen und baureif		Total nicht überbaut		überbaut bzw. weitgehend überbaut		Gesamtfläche Bauzonen
	[a]	%	[a]	%	[a]	%	[a]	%	[a]	%	[a]	%	
Wohnzonen	13.2	0.8	31.1	1.8	76.6	4.4	54.6	3.1	175.5	10.0	1'573.4	90.0	1'748.9
Wohn - Gewerbezone	0.0	0.0	50.6	4.2	0.0	0.0	131.3	10.8	181.9	14.9	1'037.8	85.1	1'219.7
Kernzonen	0.0	0.0	9.9		0.0		66.7		76.6	16.7	382.1	83.3	458.7
SUBTOTAL	13.2	0.4	91.6	2.7	76.6	2.2	252.6	7.4	434.0	12.7	2'993.4	87.3	3'427.4
Gewerbe - Industriezone	122.6	15.3	23.9	3.0	7.4	0.9	0.0	0.0	153.8	19.2	648.1	80.8	801.9
Öffentliche Bauten + Anlagen	0.0	0.0	0.0	0.0	74.4	30.5	0.0	0.0	74.4	30.5	169.7	69.5	244.1
Grünzonen GRIF + GRIE	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	345.6	100.0	345.6
Total	135.8	2.8	115.5	2.4	158.3	3.3	252.6	5.2	662.2	13.7	4'156.9	86.3	4'819.1

Tabellarische Übersicht Stand der Erschliessung

Gemeinde Wolfhalden, dat. 13.07.2022
Eigene Nachführung

Aufgrund des prognostizierten Wachstums gemäss kRP verfügt die Gemeinde Wolfhalden über zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Kernzonenreserven für den Zeithorizont bis 2040⁸. Die Gemeinde ist verpflichtet, 2.0 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Kernzone auszuweisen. Dies wird in einem ersten Schritt mit der Festlegung einer Planungszone (in Kraft ab 16. November 2018 resp. 12.11.2021) und in weiterer Folge im Rahmen der Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung vorgenommen.



Auszug Planungszone

ERR Raumplaner AG, dat. 03.11.2021

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

⁸ 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 zu grosse Bauzonenreserven verfügen und diese infolge auszonieren müssen (siehe kantonaler Richtplan, Kapitel S.1.2, S. II.30f).

3.8 Gemeinderichtplan

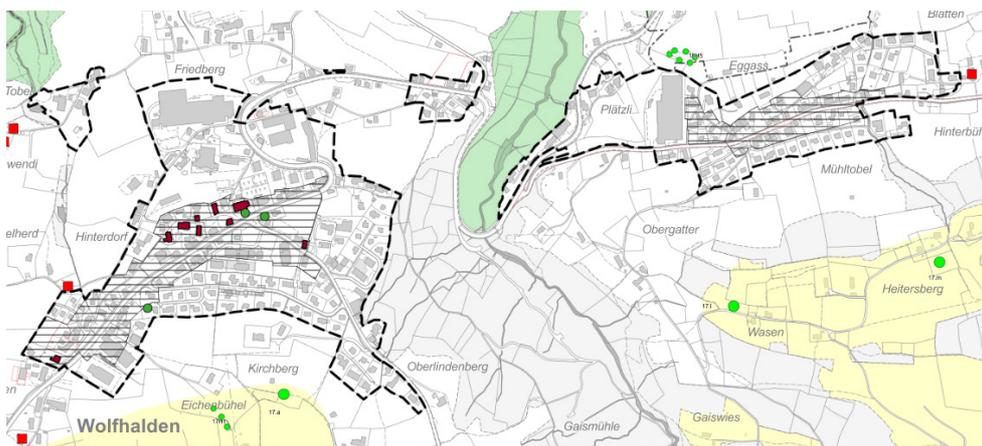
Der Gemeinderichtplan wurde am 20.09.1994 vom Regierungsrat genehmigt. Eine Überarbeitung erfolgt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision.

3.9 Kommunal- und kantonaler Schutzzonenplan

Die Ortskerne Dorf und Mühltoibel befinden sich in der Ortsbildschutzzone. Weitere Ortsbildschutzzonen sind in den Weilern Gemli und Weinhalde / Hasli sowie in Hinterergeten ausgewiesen. Im Zonenplan sind des Weiteren noch Kulturobjekte innerhalb der Bauzone und im kantonalen Schutzzonenplan geschützte Einzelobjekte ausserhalb der Bauzone festgelegt.

Im Rahmen der Gemeinderichtplanüberarbeitung wurden die Abgrenzung der Ortsbildschutzzonen und die Kulturobjekte innerhalb Baugebiet überprüft. Die entsprechenden Unterlagen sind beigelegt.

In Wolfhalden gibt es keine Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung.



Zonenplan Schutz,
Kantonaler Schutzzonenplan

www.geoportal.ch
Zugriff: 17.01.2019

- | | |
|---|---|
|  Baugebiet |  Einzelobjekte |
|  Ortsbildschutz / sensitives Gebiet OS |  Kulturobjekt Gebäude KO G |
|  Hecke / Feldgehölz / Ufervegetation |  Übrige Naturobjekte |

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 in den Beilagen.

Die Pläne weisen unterschiedliche Plandaten auf, da aufgrund der Mitwirkung Korrekturen in den Plänen vorgenommen wurden.

Die im folgenden beschriebenen Analysen sind in voller Grösse in den Beilageplänen dargestellt.

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 Statistik, 2015
- Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Wolfhalden, Juli 2018
- Übersicht Stand der Erschliessung, Juli 2018
- Zonenplan rechtskräftig, mit Nachführungen bis März 2017
- AV-Daten, Geoinfo AG, Oktober 2022.

4.2 Bau- und Siedlungsstruktur

4.2.1 Bauperiode

Das Gebäude- und Wohnungsregister⁹ 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.

⁹ 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.

Ältere Bauten sind vor allem im Dorfzentrum sowie in den Weilern entlang von Hauptverkehrsstrassen vorzufinden und befinden sich grösstenteils innerhalb des Ortsbildschutzgebietes. In den Gebieten «Oberlindenberg», «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 Entwicklungspotenzial grundsätzlich beschränkt, mit den richtigen baulichen Massnahmen aufgrund der baurechtlichen Möglichkeiten in der Kernzone und Ortsbildschutzzone aber auch gross.

4.2.2 Gebäudetypologie

Das Gebäude- und Wohnungsregister¹⁰ 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», «Friedberg-Wohnen» und «Zelg West» 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 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 in Zeiten der Innenverdichtung immer mehr unter Druck. Die fortschreitende bauliche 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. Zudem sind sie essenzieller Bestandteil des heutigen Regenwassermanagements, wo der anfallende Niederschlag möglichst lokal versickert anstatt abgeleitet werden soll. Dies vor dem Hintergrund vermehrter Starkniederschlagsereignisse. Dementsprechend ist der Sicherung von öffentlichen Freiflächen im Siedlungsraum hohe

¹⁰ 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.

Bedeutung beizumessen. Schliesslich ist bezüglich Biodiversität und Aufenthaltsqualität aber nicht bloss die Anzahl, sondern auch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten.

Innerhalb des Siedlungsgebietes von Wolfhalden machen Privatgärten den Grossteil der vorhandenen Grünräume aus. Daneben gibt es dem Sport und der Freizeit dienende Freiräume wie Sportflächen, Kinderspielplätze und den 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. Neben der verkehrlichen Funktion einer Strasse sind auch der ökologischen und sozialen Funktion vermehrt Beachtung zu schenken. In den Wohnquartieren ist darauf zu achten, dass Zufahrten und Garagenvorplätze auf das notwendige Minimum reduziert werden, um die Durchgrünung zu fördern. Leider sind insbesondere bei neueren Bauungen Negativbeispiele zu beobachten. Es besteht ein Aufwertungspotenzial, das es im Rahmen der Nutzungsplanung auszuschöpfen respektive zu überprüfen gilt.

Innerhalb des Siedlungsgebiets 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 Grundwasserschutz zonen dienen. Durch die Umzonung von unbebauten Flächen, die heute in einer Wohn-, Misch- oder Kernzone liegen, können weitere Grün- und Freiräume langfristig gesichert werden.

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.¹¹

Unternutzte Gebiete bieten ein theoretisches Verdichtungspotenzial. 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 Nachverdichtungspotenzial 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

¹¹ 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.

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.

4.2.5 Lärmschutz

Wohngebiete sollen gemäss Umweltschutzgesetz vor negativen Einflüssen geschützt werden. Im Rahmen der Ortsplanung müssen entsprechend der Erschliessung und insbesondere der Lärmschutzthematik besondere Beachtung geschenkt werden.

Die Anforderungen des Lärmschutzes und der Innenentwicklung können sich speziell entlang von stark befahrenen Strassen widersprechen. Gute Lösungen vermeiden die Abkapselung von Wohngebieten im Allgemeinen und von Wohngebäuden im Einzelnen (Strassenfassaden). Wenn die Nutzung für die exponierten Stockwerke und die Ausrichtungen klar definiert werden, kann das Problem oft entschärft werden. Aus ortsplanerischer Sicht sollen Gebäude respektive deren Fassaden dem öffentlichen Raum (und damit vielfach der Strasse) zugewandt werden, damit ein harmonisches und sozialverträgliches Gesamtbild entsteht.

Entlang der Kantonsstrasse zwischen Heiden und Lutzenberg sowie entlang der Kronenstrasse im Dorfkern können heute teilweise die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden. Bei Entwicklungen im Bestand entlang dieser Strassen sind entsprechende Lärmabklärungen zusammen mit den zuständigen Fachstellen frühzeitig anzugehen.

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 z. B. aufgrund der Altersstruktur (Quartierüberalterung) voneinander abweichen. Die Gegenüberstellung verschiedener Analysen erlaubt es, den Ursachen für eine mögliche Unternutzung auf den Grund zu gehen und geeignete Massnahmen abzuleiten.

4.3.1 Altersstruktur

Die Betrachtung der Altersstruktur liefert relevante Erkenntnisse bei der Einschätzung des Innenentwicklungspotenzials. 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.: «Mühlobel», «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 Mehrfamilienhäusern 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 «Mühltobel Nord» auf.

Die Beschäftigtendichte ist neben den Gewerbebezonen vor allem im «Dorf» und im Quartier «Mühltobel 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 «Oberlindenberg» dicht bewohnt.

5 Potenziale

Auf Basis der in Kapitel 4 durchgeführten Analysen wurde das Innenentwicklungspotenzial der einzelnen Gebiete gesamthaft beurteilt. In erster Linie dient die Potenzialanalyse dazu, aufzuzeigen, wo aus raumplanerischer Sicht ein Potenzial 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 Innenentwicklungspotenzial nicht zwingend mit einem Verdichtungspotenzial im Sinne einer Erhöhung der baulichen Ausnützung gleichzusetzen ist. An verschiedenen Orten kann eine Innenentwicklung auch eine qualitative Gebietsentwicklung bedeuten.

Das Gesamtergebnis der Potenzialbeurteilung (Potenzialplan) ist in den Beilagen dargestellt.

Ausschlaggebende Kriterien für Potenzialflächen:

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

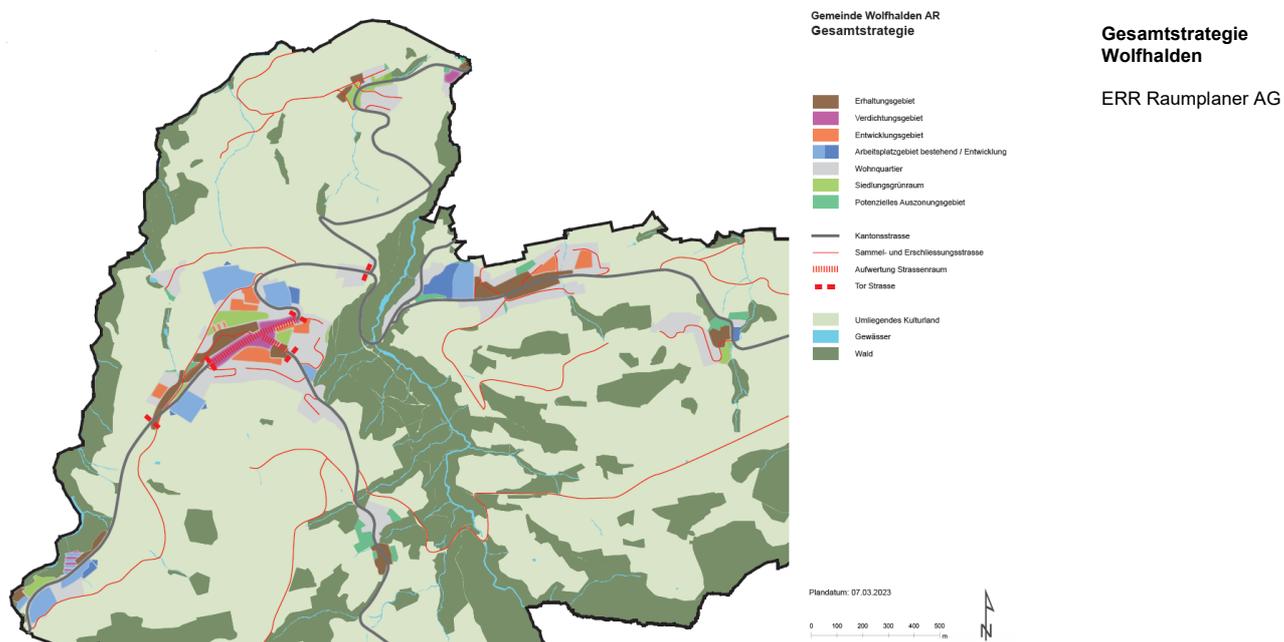
Potenzialminderung:

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

6 Strategie

6.1 Gesamtstrategie

Der Gesamtstrategieplan zeigt das Zukunftsbild der Ortsentwicklung Wolfhaldens auf Grundlage der Analyse und Potenzialermittlung. Die verschiedenen Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr werden dabei miteinander verknüpft und aufeinander abgestimmt. In den nachfolgenden Abschnitten werden die Leitideen des Konzepts vorgestellt.



6.1.1 Siedlung und Identität

Wolfhalden strebt auch in Zukunft ein moderates Wachstum an. Dabei soll der dörflich-ländliche Charakter der Gemeinde gewahrt werden. Deshalb findet das zukünftige Wachstum vermehrt im Bestand statt. Es wird zwischen den nachfolgend genannten Gebieten unterschieden.

Erhaltungsgebiete

Diese Gebiete sind prägend und identitätsstiftend für die gesamte Gemeinde. Es ist zwingend auf die historische Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Die quantitative Entwicklung hat einen untergeordneten Stellenwert.

Verdichtungsgebiete

Eine Verdichtung wird vorwiegend entlang der Kantonsstrasse im Dorfkern angestrebt. Dieses Gebiet ist zentral gelegen und mit dem öffentlichen Verkehr vergleichsweise gut erschlossen. Ausserdem kann dadurch die Hauptstrasse in seiner Funktion gestärkt werden. Zu beachten ist, dass die strassenorientierten Fassaden weitergeführt werden.

Entwicklungsgebiete

Bei den Entwicklungsgebieten handelt sich um heute noch weitgehend unbebaute Flächen, die günstige Voraussetzungen für eine dichte Bebauung (Geschosswohnungsbau im Dorfkern) aufzeigen. Massgebend für die Ausrichtung der Bauvolumen sind die topografischen Gegebenheiten sowie die Ausrichtung der bestehenden Bauvolumen im umliegenden Siedlungsgebiet. Die Entwicklungsgebiete haben das bestehende Siedlungsgebiet zu ergänzen und sollen möglichst homogen in Erscheinung treten.

Durchgrünte Wohnquartiere

Der Grossteil der Quartiere von Wolfhalden zeichnet sich durch die Hanglage und die Nähe zum Siedlungsrand aus. Der Fokus liegt auf einem hohen Grünflächenanteil und dem grundgebundenen Wohnen (eigener Hauseingang und Garten) mit feinkörniger Bebauungsstruktur. Dabei ist auf folgende Aspekte zu achten:

- Geländeveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Kleinteilige Volumen und gegliederte Baukörper fügen sich meist besser in die Umgebung ein.
- Erdtöne sind zu bevorzugen. Grelle und leuchtende Farben zu vermeiden.
- Um die Wirkung eines durchgrünten Hanges zu erreichen, sollten die Privatgärten dicht bepflanzt werden, idealerweise auch mit hochstämmigen Bäumen. Zusätzlich sind auch Flachdächer und Terrassen zu begrünen.
- Die Vorzonen (Fläche zwischen Strasse und Haus) sind vorzugsweise als offene und repräsentative Vorgärten zu gestalten. Eine optische Aufweitung des Strassenraums durch grosse Hartflächen entlang der Strasse ist zu vermeiden.
- Es wird ein enger Bezug zwischen Strasse und Haus gesucht. Die Haupteingänge sollten gegen die Strasse orientiert sein. Gestaltung der Strassen als Wohnstrasse, die auch als nachbarschaftlicher Treffpunkt dienen.

Arbeitsplatzgebiete

Die Arbeitsplatzgebiete befinden sich an gleicher Stelle wie bis anhin. Jedoch wird das Gebiet Plätzli, wo momentan keine Nachfrage besteht, verkleinert und stattdessen der Standort Hinterergeten vergrössert, wo eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr besteht. Für allfällige Betriebserweiterungen werden Flächen beibehalten. Auch in den Gewerbegebieten wird eine konsequente haushälterische Nutzung des Bodens verfolgt.

6.1.2 Freiraum und Landschaft

Der Stellenwert des Freiraums gewinnt aufgrund ökologischer Aspekte wie der Biodiversität, seiner Erholungsfunktion, aber auch zur Bewältigung der Auswirkung des Klimawandels zunehmend an Bedeutung. In der Gesamtstrategie werden diese Anliegen folgendermassen berücksichtigt.

Dorfkern

Der Dorfkerne ist als Ort verschiedener Zentrumsfunktionen (Einkauf, Kirche, Verwaltung) zu stärken. Die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern, indem mit gestalterischen und baulichen Massnahmen der Freiraum stärker als Begegnungsort wahrgenommen und der Strassenraum aufgewertet wird (Verkehrsberuhigung). Dabei muss insbesondere auch der ruhende Verkehr betrachtet werden. Die Einmündung der Kronenstrasse wirkt heute überdimensioniert und ist bei der nächsten Strassensanierung zu redimensionieren.

Siedlungsgrünraum

Die heutigen Grünflächen sollen erhalten und ökologisch wertvoll bepflanzt werden. Bei einer baulichen Entwicklung auf dem Schulhausgelände Friedberg soll die Wirkung der heutigen Grünraumzunge als Bindeglied zwischen bebauter und unbebauter Landschaft beibehalten werden. Daneben leisten auch die Privatgärten einen wichtigen Beitrag für die Freiraumqualität (vgl. Abschnitt «durchgrünte Wohnquartiere»).

Ein Spezialfall stellt die Viehschauwiese dar, die in der Gemeinde eine hohe Bedeutung hat, gleichzeitig aber auch ein Innenentwicklungspotenzial aufweist. Sollte die Fläche im langfristigen Zeithorizont bebaut werden, ist für einen angemessenen Ersatz zu sorgen.

Die Strassen und Plätze sind, wenn immer möglich, natürlich zu beschatten, um die Hitzebelastung zu vermindern. Gleichzeitig hat die Beschattung mit Pflanzen einen positiven Effekt auf das Lokalklima aufgrund der Verdunstungsleistung.

Fliessgewässer

Die Fliessgewässer und ihre Uferbereiche sind wichtige ökologische Vernetzungskorridore. Bei Neuentwicklungen und Ersatzneubauten ist der Gewässerraum freizuhalten und für eine angemessene Uferbestockung zu sorgen. Eingedolte Gewässer sind offenzulegen.

Siedlungsråder

Die Übergänge zwischen Siedlung und offener Landschaft sind aktiv zu planen, insbesondere an den Ortseingängen, die als Visitenkarte der Gemeinde wahrgenommen werden. Für ein ländlich geprägtes Landschaftsbild sind sanfte Übergänge anzustreben, z. B. durch Hochstamm-bäume und lockerer, abwechslungsreicher Bepflanzung. Abrupte Übergänge aufgrund langer Häuserfluchten, linearer Hecken, Stützmauern etc. sind zu vermeiden.

Umliegendes Kulturland

Das umliegende Kulturland sowie die Wälder sind durchzogen von verschiedenen Fuss- und Wanderwegen und wichtiger Bestandteil des Freiraumnetzes der Gemeinde.

6.1.3 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist auf die künftige Siedlungsentwicklung abzustimmen. Von Beginn der Planung an ist der Verkehr mitzubedenken, anstatt ihn später bloss zu bewältigen. Die Strategie legt ausserdem einen Fokus auf folgende Aspekte.

Netzeinteilung und Strassenraumgestaltung

Die Wohnquartiere in Wolfhalden werden oft über Stichstrassen oder Strassen von geringer Breite erschlossen. Auf den Erschliessungsstrassen ist deshalb kaum quartierfremder Verkehr vorhanden. Die Hierarchisierung des Strassennetzes ist bereits gegeben.

Anhand von Torelementen soll der Strassenraum gegliedert und der Übergang von Strassenabschnitten unterschiedlicher Funktionen und Charakteren verdeutlicht werden. Es ist zwischen Aussentoren (Übergang von ausserorts nach innerorts) und Innentoren (im Innortsbereich der Ortsdurchfahrt) zu unterscheiden. Aussentore werden insbesondere durch Gestaltungselemente in der Fahrbahnmitte, z. B. durch eine Mittelinsel, gebildet. Auch sanfte Vertikalversätze können als Aussentore eingesetzt werden, falls kein Land zur horizontalen Verschwenkung der Fahrbahn erworben werden kann oder eine ungünstige Topografie besteht. Innentore können sowohl durch Gestaltungselemente am Fahrbahnrand als auch in der Fahrbahnmitte gebildet werden. Weitere Gestaltungselemente sind Bepflanzungen in der Vertikalen oder die farbliche Gestaltung der Strassenoberfläche.

Fuss- und Veloverkehr

Zu Fuss Gehende sind die schwächsten Verkehrsteilnehmenden. Die vorhandenen Schwachstellen und Netzlücken des Fusswegnetzes sind unbedingt zu beseitigen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Schulwegen. In bereits überbauten Gebieten sind neue Fusswegverbindungen oft schwierig zu realisieren, da die Grundstücke meist in Privatbesitz sind und man auf die Unterstützung sämtlicher Grundeigentümerschaften angewiesen ist. Deshalb ist insbesondere bei Neubauprojekten verstärkt auf den Fussverkehr zu achten.

Wie beim Fussverkehr sind auch beim Veloverkehr Netzlücken zu schliessen und Schwachstellen zu beheben. Gemäss dem Veloweggesetz ist das Velowegnetz sowohl für den Alltag als auch für die Freizeit zu konzipieren. Darüber hinaus sind die wohnseitigen und öffentlichen Abstellanlagen konsequent in die Planung miteinzubeziehen. Nur so kann das Potenzial ausgeschöpft werden.

Ruhender Verkehr

Langfristig sollen die oberirdischen öffentlichen Parkierungsflächen reduziert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, beispielsweise als Platz mit hoher Aufenthaltsqualität oder als Pflanzfläche. Insbesondere im Dorfkern und bei der Viehschauwiese ist bei zukünftigen Vorhaben dieses Ziel zu berücksichtigen, z. B. durch die Umlagerung der Parkplätze in eine neue Arealentwicklung (Quartiergarage).

6.2 Quartierbezogene Strategien

Abgestützt auf die Gesamtstrategie werden für die einzelnen Quartiere gemäss der Einteilung in den Beilagen spezifische Entwicklungsabsichten definiert, wobei bestimmte Quartiere sinnvollerweise zusammen zu betrachten sind. Die jeweilige Siedlungs- und Freiraumstruktur soll erkannt und bewusst qualifiziert werden. Die besonderen Qualitäten sollen so in der weiteren Entwicklung der Gemeinde gestärkt werden.

6.2.1 Strategieansätze

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 Beilage) 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 Einwohnern angestrebt.



Quelle: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet. Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung», Amt für Raum und Wald Kanton AR, dat. 09.05.2019

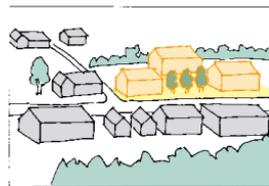
Aufwerten

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.



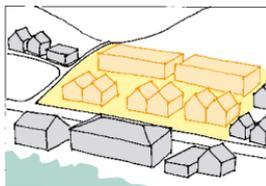
Erneuern

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.



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.



Potenzielle 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 Topografie oder der Erschliessung nicht für eine bauliche Entwicklung.

6.2.2 Siedlungsinventar

Die Steckbriefe sollen später bei der Bauherrenberatung und der Beurteilung von Baugesuchen helfen. Der Fokus liegt auf denjenigen Quartieren, die gemäss Analyse ein Innenentwicklungspotenzial aufweisen oder in / an einer Ortsbildschutzzone liegen und erhöhten qualitativen Anforderungen unterliegen. Es wird ausserdem auf die ortsbaulichen Studien verwiesen (siehe Beilage).

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
Dorf / Kronenwiese Siehe auch ortsbauliche Studie	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strassendorf, Häusergruppen um die Kirche bilden die eigentliche Dorfmitte - Dorfstrasse ist grösstenteils von ortstypischen Häusern gesäumt - Stellenweise störende neuere Siedlungsstrukturen (Kronenwiese) <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumbildender Strassenraum entlang Dorfstrasse - Feingliedriges Wegnetz nördlich der Dorfstrasse - Prägende Freifläche (nördlich Kronenstrasse) - Wenige Landschaftsfinger greifen noch fast bis ins Dorf (Hinterdorf, Eichenbühel), wertvolle Sichtbezüge zur Landschaft - Hanglage (nördliche Exposition) <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsstruktur mit dörflicher, regional-typischer Siedlungsform entlang Dorfstrasse mehrheitlich noch intakt - Diverse Sondernutzungspläne 	Erhalten / Aufwerten Baulücken überbauen	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die Struktur ist primär zu bewahren und die vorhandenen Baulücken sind zu schliessen. Bei der weiteren Entwicklung ist die ortsbauliche Studie beizuziehen</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Nutzung: Öffentliche Nutzungen, Wohnen, Gewerbe - Partielle Erneuerungen (Ersatz- oder Neubauten) durch bauliche Dichte und Geschossigkeit sorgfältig auf gewachsene Strukturen (Körnung) abstimmen - Einzelne Erneuerungen / Nachverdichtungen könnten Siedlungsstruktur stärken - Dachlandschaft an charakteristischen Sattel- oder Walmdächern orientieren <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landschaft und typische Freiflächen beibehalten bzw. stärken, Durchblicke & Sichtbezüge gewährleisten <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ortsbildschutz ist nach wie vor richtig
Luchten West / Luchten Gewerbe	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an die Ortsbildschutzzone neuere Bebauung mit EFH gemäss QP Luchten West, die sich architektonisch deutlich von den historischen Bauten abhebt, durch eine geschickte Staffelung und Farbgebung aber eine gewisse Zurückhaltung anstrebt. Trotzdem stellt die neue Bebauung eine klare Zäsur dar - Grössere Baulücke Parz. Nr. 1548, noch zu erschliessen (in QP Luchten West geregelt) und erschlossene Baulücke Parz. Nr. 1499 (fehlendes Entwicklungsinteresse) - Grossflächige Gewerbebauten 	Erhalten Baulücken überbauen	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die vorhandenen Baulücken sind möglichst rasch zu überbauen. Für das ansässige Gewerbe sind die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu eruieren.</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung / Gewerbe - Bebauung gemäss QP Luchten West - Da die grosse Baulücke in der Ortsbildschutzzone liegt besteht die Gefahr, dass weitere Bebauungsformen entstehen, die sich zwischen moderner Architektur und bemühter Anpassung an das Ortsbild zerreissen. Rechtlich müsste ein stärkerer

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
	<p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an unverbaute Siedlungslandschaft - Strassenseitig dominieren Garagenvorplätze - Einfamilienhausgärten mit unterschiedlicher Vielfalt - Hintereggbach - Hanglage (nördliche Exposition) <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsfinger greift partiell noch bis zur historischen Siedlungsstruktur - QP Luchten West - Ortsbildschutz im südlichen Teil 		<p>Bezug zum historischen Ortsbild hergestellt werden, aus der siedlungsbaulichen Entwicklung und der topografischen Situation aber eher ein Bezug zur neueren Bebauung. Die Ortsbildschutzzone sollte in diesem Bereich aufgehoben werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lange Häuserflucht entlang dem Siedlungsrand ist zu vermeiden - Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lineare und monotone Einfriedung entlang dem Siedlungsrand ist zu vermeiden - Ev. Potenzial eingedolter Hintereggbach <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ortsbildschutz ist in diesem Bereich aufzuheben
Oberlindenberg / Lindenberg Gewerbe / Oberdorf / Lindenberg Ost & West	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaussiedlung ab 60er-Jahre. Geprägt von einheitlicher Struktur: Punktbauten in Reihen den Hang hoch (vgl. ortsbauliche Studie) - Kleineres Gewerbegebiet <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an Landwirtschaftszone - Einfamilienhausgärten <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	Erhalten	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Das Gebiet soll als homogener Wohnort erhalten und weiterentwickelt werden, wobei Erneuerungen keinen negativen Einfluss auf die wertvollen Siedlungsteile ausüben sollen</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gegebenenfalls verdichten mit EFH, DEFH oder gestaffelten Reihenhäusern - Heterogene Dachlandschaft (Sattel-, Walm- und Flachdächer) bei Erneuerungsprozess ev. klären <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direkten Bezug zu Landwirtschaftszone beibehalten bzw. stärken <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an Ortsbildschutzzone
Vorderdorf	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heterogene Siedlung (Bürgerhäuser, Ein- und Mehrfamilienhäuser) am östlichen Dorfrand gelegen <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Östlich vom Dorfzentrum, nördlich angrenzend an Landwirtschaftszone, östlich an Waldfläche <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellenweise mit Sondernutzungsplanpflicht (Parz. Nr. 1471 & 1209) - Nördliche Häusergruppe wird von Norden als Silhouette wahrgenommen 	Erhalten / Aufwerten Baulücke überbauen	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die freistehende Parzelle soll mit einem Überbauungsplan mit angemessener Dichte überbaut werden. Zu prüfen ist eine mögliche spätere Erschliessung des Entwicklungsgebiets entlang der Kantonsstrasse über die zu erstellende Tiefgarage</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungstypologie (bauliche Dichte, Geschossigkeit) grundsätzlich behalten, bei Erneuerung gegebenenfalls verdichten - Heterogene Dachlandschaft (Hauptbauten mit Sattel- und Walmdächern, Anbauten mit Flachdächern) bei Erneuerungsprozess ev. Klären

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
			<p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direkten Bezug zur nördlichen Landwirtschaftszone und östlichen Waldfläche beibehalten bzw. stärken <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an Ortsbildschutzzone
<p>Friedberg Gewerbe West / Friedberg Gewerbe / Friedberg Wohnen / Schule</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heterogenes Quartier bestehend aus öffentlichen Bauten (Schule), grossvolumetrischen Industriebauten, Ein- und Mehrfamilienhäusern <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wegnetz Dorf - Friedberg, Friedhof - Sportplatz <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markante Grossbauten prägen Silhouette von Norden 	<p>Erhalten / Aufwerten Baulücke überbauen</p>	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Siedlungsstruktur erhalten bzw. aufwerten. Laufende Schulraumplanung umsetzen</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen beibehalten, nach Möglichkeit schärfen und aufwerten - Parz. Nr. 341 & 1527 sollen mit einem Überbauungsplan mit angemessener Dichte überbaut werden (Wohnnutzung). Zu regeln ist insbesondere die Erschliessung. Bei Verdichtungsprozess angrenzende Körnung bzw. diverse Gebäudestrukturen beachten und klären <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Schule ist auf die Erhaltung des durchlässigen Freiraums zu achten (vgl. ortsbauliche Studie) <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an Ortsbildschutzzone
<p>Schwendi- Tobel</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intakte weilerartige Siedlungsstruktur (mehrheitlich identitätsstiftende Altbauten), heutiger Gewerbebau aus Mitte 20. Jahrhundert <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleiner Wald mit Weier (zur früheren industriellen Nutzung) <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ehemaliges Bleichequartier, historischer Kamin zeugt noch davon 	<p>Erhalten Potenzielle Auszonungs- flächen</p>	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die Siedlungsstruktur ist allgemein zu erhalten</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und Gewerbe - Parz. Nr. 335 mit möglichem Verdichtungs- oder aber Auszonungspotenzial - Bei allfälligen Erneuerungen oder Verdichtungsprozess sind Eigenheiten des Weilers zu berücksichtigen <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug Weier / fliessendes Gewässer aufwerten und stärken <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein
<p>Unterlin- denberg</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompaktes Ensemble am nordöstlichen Dorfeingang, ortsbaulich abgetrennt vom Dorfkern - Mehrheitlich bestehend aus Fabrikanten- und Bürgerhäusern sowie vereinzelt neuen Bauten 	<p>Erhalten / Aufwerten</p>	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die Siedlungsstruktur ist zu erhalten bzw. aufzuwerten</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und Gewerbe - Nördlich der Kantonsstrasse Verdichtungspotenzial und zur Aufwertung des Strassenraums

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
	<p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gebäude liegen grösstenteils direkt an der Dorfstrasse und bilden den Strassenraum. Dadurch auch hohe Lärmbelastung - Am Hang mit Ausrichtung zum Bodensee - Einfamilienhausgärten, teilweise wenig Freiraum innerhalb Parzellengrenze. Landwirtschaftszone verzahnt sich mit Siedlung <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lesbar als eigenes Ensemble, umgeben von Landwirtschaftsflächen 		<ul style="list-style-type: none"> - Bei allfälligem Verdichtungsprozess ortstypische Eigenheiten beachten - Einheitliche Dachlandschaft mit Sattel- und Walmdächern berücksichtigen <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landwirtschaft beibehalten bzw. schärfen <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein
<p>Mühltobel Mitte</p> <p>Siehe auch ortsbauliche Studie</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Älterer, gruppierter Kern am westlichen Eingang, Richtung Eggasse - Aufreihung von teilweise eng aneinander stehender ortstypischer Bauten aus dem 19. Jahrhundert entlang der Strasse und einzelnen, freistehenden Bauernhäuser aus dem 17. Jahrhundert, ergänzt mit weiteren Bauten aus verschiedenen Bauepochen, volumetrisch meist abgestimmt. - Die sich am Strassenverlauf orientierende Zeilenbebauung entspricht einem typisch appenzellischen Siedlungsmuster des 19. Jahrhunderts, mit sich wiederholenden Bauformen <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumbildender Strassenraum entlang Mühltobelstrasse - Typische Vorgärten - Einfamilienhausgärten mit meist hoher Vielfalt - In Mulde - Wertvolle Sichtbezüge zur unverbauten Landschaft <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz: Bebauungsstruktur mit weilerartiger/dörflicher regionaltypischer Siedlungsform entlang Mühltobelstrasse, mehrheitlich noch intakt 	<p>Erhalten</p>	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die bestehende Struktur ist zu erhalten</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mischnutzung, vorwiegend Wohnnutzung - Neu- und Ersatzbauten haben sich aufgrund der historischen Bausubstanz bezüglich Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung gut in den Bestand zu integrieren - Vorzugsweise Satteldach - Punktbautencharakter ist zu bevorzugen. - Die bauliche Dichte ist zu halten, punktuelle Erhöhungen sind möglich - Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landschaft mit Durchblicken & Sichtbezügen bewahren bzw. aufwerten - Die heutige Strukturvielfalt sollte beibehalten werden <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ortsbildschutz ist nach wie vor richtig. Lediglich der südwestliche Teil gehört ortsbaulich zum neueren Wohnquartier und kann aus dem Ortsbildschutz entlassen werden
<p>Mühltobel Nord</p> <p>Siehe auch ortsbauliche Studie</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heterogene Bebauungsstruktur - Einfamilienhausquartier durchsetzt mit Gewerbebauten und einzelnen ursprünglich landwirtschaftlichen Bauten - Neuere Häuser entlang Mühltobelstrasse ohne Bezug zur Strasse - Satteldächer, neue Bebauung Flachdächer - Grössere Baulücken Hinterbühle und Parz. Nr. 1237 & 1581 	<p>Erhalten / Aufwerten</p> <p>Baulücken Überbauen</p>	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die Siedlungsstruktur ist zu erhalten bzw. aufzuwerten. Die Baulücken sind zu überbauen</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und Gewerbe beibehalten - Bei Verdichtungsprozess Siedlungsstruktur stärken - Die Bebauungsstruktur entlang Mühltobelstrasse bei Gelegenheit aufwerten (Bezug zur Strasse je nach topografischen Verhältnissen)

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
	<p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgesehen von neuerer Bebauung vielfältige Einfamilienhausgärten - Wertvolle Sichtbezüge zur unverbauten Landschaft - Heitersbergbach: Mehrheitlich offenes Fließgewässer <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahlreiche unbebaute Parzellen mit Innenentwicklungspotenzial 		<p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landwirtschaftszone beibehalten bzw. schärfen - Offenes Fließgewässer erhalten bzw. stärken <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein, nördlich angrenzend an Ortsbildungsschutzzone
<p>Mühltobel Süd</p> <p>Siehe auch ortsbauliche Studie</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsstruktur aus jüngerer Zeit, bestehend mehrheitlich aus Einfamilienhäusern, vereinzelt Mehrfamilienhäusern - Häuser entlang Mühltobelstrasse mit heterogener Siedlungsstruktur, ohne Bezug zur Strasse <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wertvolle Sichtbezüge & Durchblicke zur unverbauten Landschaft <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartierpläne 	Erhalten / Aufwerten	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Siedlungsstruktur erhalten bzw. aufwerten</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen beibehalten - Die Bebauungsstruktur entlang Mühltobelstrasse bei Gelegenheit aufwerten (Bezug zur Strasse) <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landwirtschaftszone beibehalten bzw. schärfen <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein, südlich angrenzend an Ortsbildungsschutzzone
<p>Plätzli / Mühltobel Gewerbe / Bruggmühle</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plätzli mit weilerartiger, intakter Bebauungsstruktur, leicht erhöht auf schmaler Kammlage - Grosse Gewerbehalle, dazwischen unverbautes Kulturland (Mulde / Töbeli) <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Topografische Zäsur (Mulde/Töbeli) zwischen Wohnen und Gewerbe <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sondernutzungsplanpflicht 	Erhalten	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Heutige Struktur ist zu erhalten. Für die zukünftige Gewerbeentwicklung sind ausreichend Entwicklungsflächen beizubehalten</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plätzli: Gegebenenfalls mit ähnlicher Körnung (damit weiterhin als Weiler lesbar) partiell ergänzen - Gewerbe: Allenfalls Erweiterung des ansässigen Betriebs, potenzielle Umzonungs- bzw. Auszonungsfläche. <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mulde / Töbeli als topografische Zäsur belassen <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein
<p>Hasli</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompaktes Quartier mit freistehenden Einfamilienhäusern, Punktbauten aus jüngerer Zeit - Keine einheitliche Dachform <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausgärten mit unterschiedlicher Vielfalt, neuere Bebauung tendenziell strukturärmer - Grundstücke oft eingefriedet (Hecken, Maschendraht, teilweise Holzzaun) 	Erhalten	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Keine Potenziale für strategische Innenentwicklung derzeit erkennbar</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung - Bebauung in Regelbauweise bzw. gemäss QP Hasli II - Die bauliche Dichte ist zu halten, eine Erhöhung wird nicht angestrebt - Punktbautencharakter ist zu bevorzugen

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
	<ul style="list-style-type: none"> - Wertvolle Grünzone mit Haslibach - Hanglage (nördliche Exposition mit Blick auf Buechberg) <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - QP Hasli II 		<ul style="list-style-type: none"> - Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen - Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen - Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur östlichen Landwirtschaftszone beibehalten - Einfriedungen sind möglichst durchlässig zu gestalten <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschützte Uferbestockung
Weinhalde	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche Siedlungsstrukturen: - Weinhalde West als historische weilerartige Siedlungsstruktur intakt, mehrheitlich bestehend aus Bauernhäusern. - Weinhalde Ost mit Einfamilienhäusern ab 60er-Jahre bis heute - Mehrheitlich Satteldächer <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weinhalde West mit raumwirksamen Gassenraum - Wertvolle Grünzone - Einfamilienhausgärten mit generell hoher Vielfalt - Markante Linde bei Assek. Nr. 1325 - Grenzt im Südosten an Wald - Sichtbezüge zur unverbauten Landschaft - Kammlage <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz im westlichen Teil, zwei Kulturobjekte - Historisch bedeutsamer Rebberg (Parz. Nr. 28), namensgebend für Weiler 	Erhalten	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Siedlungsstruktur erhalten. Umzonung Rebberg in Grünzone Schutz (Parz. 28)</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung - Eine Erhöhung der baulichen Dichte wird nicht angestrebt. Im Osten partielle Erneuerungs- oder Ergänzungsbauten möglich, auf vorhandene Strukturen (Körnung) abzustimmen - Vorzugsweise Satteldach - Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landschaft mit Durchblicken & Sichtbezügen bewahren bzw. aufwerten - Im Westen Gassenraum bewahren bzw. aufwerten - Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ortsbildschutz ist nach wie vor richtig - Die Remise westlich von Ass. Nr. 312 ist Bestandteil der schützenswerten Baugruppe, liegt jedoch ausserhalb der Bauzone. Das Gebäude sollte den gleichen Bestimmungen unterstellt sein wie der restliche Teil des geschützten Weilers - Der Rebberg ist zu schützen - Die Linde ist möglichst zu erhalten
Tobelmühle	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historisch bedeutsamer Weiler mit Appenzellerhäusern im nördlichen Teil, Giebeldächer, Hauptfront Richtung Osten 	Erhalten / Erneuern	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die historisch bedeutenden Bauten sind zu erhalten. Im südlichen Teil bietet sich eine</p>

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
	<ul style="list-style-type: none"> - Südlich der Strasse markantes Haus in klassizistischem Stil, dessen ursprüngliche Substanz bei einem Brand teilweise verloren ging - Im Süden zwei weitere freistehende Häuser mit diversen Anbauten, ohne Schutz - Direkt auf der gegenüberliegenden Seite des Klusbachs langgezogenes Fabrikgebäude (nicht auf Gemeindegebiet) <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klassische Vorgärten bei den Appenzellerhäusern - Stark versiegelte Fläche im südlichen Teil - Klusbach (stark verbaut) bildet Gemeindegrenze - Haslibach - Unbebaute Parz. Nr. 955 dicht bewachsen <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz im nördlichen Teil, Gebäude jeweils einzeln unter Schutz 	<p>Potenzielle Auszonungsflächen</p>	<p>Erneuerung an (Innentwicklungspotenzial). Parz. Nr. 955: Aus- oder Umzonen</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im nördlichen Teil Wohnnutzung, südlich Mischnutzung - Neu- und Ersatzbauten haben sich aufgrund der historischen Bausubstanz bezüglich Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung gut in den Bestand zu integrieren - Verdichtung im südlichen Teil, Sondernutzungsplanpflicht prüfen <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die prägenden Freiräume im Bereich der geschützten Gebäude sind zu erhalten - Im südlichen Teil sollte der Versiegelungsgrad reduziert werden - Bezug zum Fließgewässer stärken <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz kann aufgehoben werden, die Gebäude sind einzeln geschützt - Schutzwürdigkeit Assek. Nr. 357 prüfen - Gewässerraum + allfälliger Gewässerausbau sind zu berücksichtigen
<p>Gemsli / Zelg Ost / Zelg West / Lehn</p>	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Zentrum des Quartiers ältere, feinkörnige Häusergruppe mit markantem, ehemaligem Fabrikanten- und Wirtshaus «Gemsli» und ein neueres, zurückhaltendes EFH. Punktbauten mit Satteldächern. Firstrichtung Ost-West bei altem Bestand - Direkt westlich davon neue Überbauung gemäss QP Zelg mit vier linear angeordneten Mehrfamilienhäusern. In den Hang gebaut, kubische Volumen mit Flachdach, geringer Gebäudeabstand. Starker Kontrast, wenig Bezug zum Weiler und dessen Körnigkeit - Weiter westlich heterogene Häusergruppe mit Schulhaus Zelg als Stammhaus, älteren ursprünglich landwirtschaftlichen Bauten und zahlreichen neueren EFH. Meist Satteldach, die zwei neusten Gebäude mit Flachdach. Erschliessung oft über langgezogene Zufahrten. Keine einheitliche Orientierung - Entlang der östlichen Seite der Kantonsstrasse Aneinanderreihung von zusammengebauten Gewerbebauten, weiter hinten freistehendes EFH <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausgärten - Pausenplatz Schulhaus 	<p>Erhalten / Aufwerten</p> <p>Potenzielle Auszonungsflächen</p>	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Die historisch bedeutenden Bauten und deren Umgebung sind zu erhalten. Nicht bebaute Gebiete sind generell auszuzonen, insbesondere die nördlich des Gemsli gelegene intakte Geländekammer. Eine zufriedenstellende Erschliessung und Bebauung wäre nur unter restriktiv gesetzten Rahmenbedingungen zu erreichen, weshalb besser gänzlich darauf verzichtet wird</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generell Wohnnutzung, östlich der Kantonsstrasse Gewerbe- / Mischnutzung, Schulhausnutzung - Im Bereich der historischen Bausubstanz haben sich Neu- und Ersatzbauten bezüglich Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung gut in den Bestand zu integrieren - Lehn: Partielle Verdichtung gegebenenfalls möglich, auf vorhandene Strukturen (Körnung) abstimmen - Dachlandschaft (mehrheitlich Satteldächer) belassen <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche zusammentreffende Siedlungsstrukturen lesbar trennen, typologische Eigenschaften dadurch stärken

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
	<ul style="list-style-type: none"> - Groppenbach mit Weiher, geschützte Hecken - Sichtbezüge zur unverbauten Landschaft - Hanglage, ostwärts orientiert <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamtheitlich sehr unterschiedliche Siedlungsstrukturen auf kleinem Raum - Ortsbildschutz im Zentrum, ein Kulturobjekt («Gemsli») - Schulhaus - QP Zelg 		<ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landschaft mit Durchblicken & Sichtbezügen bewahren bzw. aufwerten <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz weiterhin richtig - Der Weiher ist zu schützen (Amphibienlaichgebiet)
Tanne / Bruggtobel	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Weiler Tanne besteht aus einer losen Gruppe von Bauern-, Bürger- und Wohnhäusern aus verschiedenen Jahrhunderten, zweigeteilt durch die Kantonsstrasse. Historisch gewachsene Siedlungsstruktur. Freistehende EFH, Satteldach, Hauptfront Richtung Osten - Bruggtobel: Nördlich, getrennt durch Tannenbach und Waldstück, einzelne freistehende EFH sowie drei neue EFH entlang der Höhenlinie gemäss QP Bruggtobel Ost. Satteldach, keine einheitliche Orientierung <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend intakte Umgebung mit ländlich / bäuerlichem Siedlungsbild - Beide Siedlungen werden durch die Strasse halbiert - Kleinere Einfamilienhausgärten - Hanglage, ostwärts orientiert - Bruggtobel: Westlich, oberhalb der Kantonsstrasse abwechslungsreicher, unregelmässiger Geländeverlauf, teils sehr steil <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz Quartier Tanne, ein Kulturobjekt - QP Bruggtobel Ost & Bruggtobel West - Viele unbebaute Bauzonenflächen - Die beiden Siedlungsstrukturen haben einen unterschiedlichen baugeschichtlichen Werdegang 	Erhalten / Aufwerten Potenzielle Auszonungsflächen	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Trotz der zahlreichen unbebauten Bauzonenflächen wird das Potenzial für strategische Innenentwicklung gering eingeschätzt. Aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen sind die unbebauten Parzellen generell auszonieren. In diesem Zusammenhang ist der QP Bruggtobel West aufzuheben. Die übrigen Baulücken sind massvoll zu entwickeln. Das Siedlungsbild des Weilers Tanne ist zu erhalten</p> <p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung - Ergänzende Bauten sollten sich dem bestehenden Charakter unterordnen. - Die bauliche Dichte ist mindestens beizubehalten - Vorzugsweise kein Flachdach - Punktbautencharakter ist zu bevorzugen - Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen - Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Strasse bei Neubauten Bruggtobel beachten - Bezug zur Landschaft mit Durchblicken & Sichtbezügen bewahren bzw. aufwerten <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz weiterhin richtig
Alte Mühle / Hinterergeten Wohnen / Hinterergeten Süd / Hinterergeten Gewerbe I & II	<p>Bebauungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Norden Aufreihung von eng aneinandergestellten, in ihrer Erscheinung weitgehend identischen Bauten aus dem 19. Jahrhundert. Hauptfronten traditionell nach Südosten. Die Bebauung besteht aus zwei Gruppen von je 5 Bauten, 9 Wohnbauten und 1 (umgenutzte) Ökonomiebaute 	Erhalten / Erneuern	<p>Entwicklungsabsicht:</p> <p>Grundsätzlich ist das Gebiet bebaut und die bestehende Struktur zu erhalten. Direkt südlich an die nördliche Ortsbildschutzzone angrenzend besteht ein Innenentwicklungspotenzial, das idealerweise im Rahmen einer Arealentwicklung ausgeschöpft wird (Planung im Gange). Weiter bestehen Potenziale bei der Gewerbeentwicklung</p>

Gebiet	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsicht
	<ul style="list-style-type: none"> - Direkt südlich grössere Parzelle mit länglichem Betriebsgebäude und Nebengebäuden - Abgesetzt am Gstaldenbach alte Mühle + Nebengebäude (heute Pfadiheim). Weitgehend intaktes Gesamtensemble, herrschaftliche Gesamtausstrahlung - Mehrere grossvolumige Gewerbebauten beidseits der Strasse, westseitig ältere und damit kleinere Bauten. Teilweise aufgrund der vorherrschenden Topografie von der Kantonsstrasse aus nur schlecht einsehbar - Zwischen den Gewerbebauten Einfamilienhäuser mit Punktbautencharakter. <p>Aussenraum / Topografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der nördlichen Ortsbildschutzzone ist die Vorgartensituation geprägt durch verschiedene Strassenkorrekturen. Durch diese wurden die Vorgärten im südlicheren Bereich praktisch eliminiert und die Häuser stehen heute hart an der Strasse bzw. dem Trottoir; weiter nördlich wurde die Strassenführung von den Hausfronten abgerückt, die Vorgärten blieben erhalten, der alte, nicht rückgebaute Strassenverlauf dient als Parkier- und Abstellfläche - Südliches und östliches Gebiet mit Sichtbezügen zur unverbauten Landschaft - Grossflächige Grünzone - Einfamilienhausgärten mit unterschiedlicher Vielfalt - Mitunter steiler Hang am Geländeeinschnitt des Gstaldenbachs <p>Besonderheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutz Alte Mühle (zwei Kulturobjekte) und im nördlichen Teil - Alte Mühle überregionale Bedeutung (KGS-A-Objekt) - Starker Kontrast zwischen feinkörniger Siedlung und grossvolumigen Gewerbebauten - Direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet von Heiden 		<p>Nutzungsart / Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbenutzung - Ergänzende Bauten sollten auf die geschützten Siedlungsteile Rücksicht nehmen - Die bauliche Dichte ist mindestens beizubehalten <p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezug zur Landschaft mit Durchblicken & Sichtbezügen bewahren bzw. aufwerten - Bei einer nächsten Strassensanierung ist eine Verbesserung der Vorgartensituation im Ortsbildschutzgebiet anzustreben <p>Schutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im nördlichen Teil Ortsbildschutz weiterhin richtig - Die Alte Mühle untersteht heute einem Doppelschutz. Auf die zusätzliche Überlagerung mit Ortsbildschutzzone kann deshalb verzichtet werden

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 Planungsinstrumente 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:

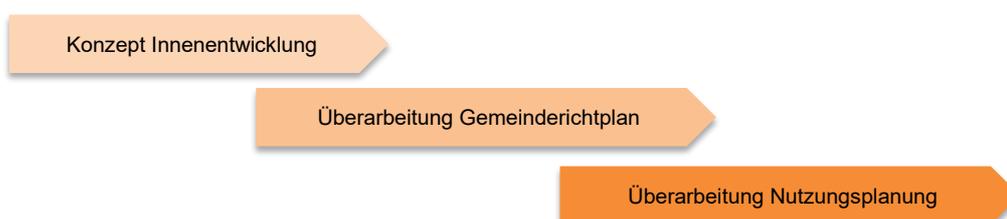
Informelle Massnahmen sind offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren.

- 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 Gemeinderichtplanung 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 zusammen mit dem Strategieplan (siehe Beilage) einen Überblick über die zu setzenden Massnahmen sowie den voraussichtlich abschätzbaren Planungshorizont für die Schwerpunktgebiete gemäss Potenzialplan geben. Sie dient als Grundlage für die Umsetzung der Strategie Innenentwicklung im Gemeinderichtplan. 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 / Erneuern	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbezone WG3 - Stark verbautes Gewässer, Hochwassergefahr. Gewässerraum + allfälliger Gewässerausbau ist zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> gesamthafte Arealentwicklung: - Grundeigentümergegespräche suchen - Potenziale aufzeigen (z. B. mittels ortsbaulicher Studie) - Sondernutzungsplanpflicht prüfen 	kurz- bis mittelfristig
2	Unterlindenberg (Nord) / Aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbezone WG2 - Baulücke - Ältere Bausubstanz - Überbauungsabsichten liegen vor 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthafte Arealentwicklung (evtl. im Rahmen eines Erneuerungsplans) - Umsetzung / Unterstützung Grundeigentümer - Bauberatung / -beurteilung 	kurz- bis mittelfristig
3a	Unterlindenberg (Süd) / Aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbezone WG2 - Unternutzte Baufläche (Parkplatz) 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundeigentümergegespräche suchen: Überbauungsabsichten prüfen 	mittel- bis langfristig

Nr.	Quartier / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs- horizont
3b	Unterlindenberg (Süd) / Aufwerten	- Wohn- und Gewerbezone WG2 - Ältere Bausubstanz - Sanierungsbedürftig	- Grundeigentümerge spräche suchen: Sanierung / Neuüberbauung abklären - Erneuerungsplanpflicht prüfen	
4	Schule / Überbauen	- Wohn- und Gewerbezone WG3 - Baulücken	- Gesamthafte Entwicklung aufgrund schwieriger Er- schliessung mittels SNP - Grundeigentümerge spräche suchen - Bauberatung / -beurteilung	mittelfristig
5	Luchten West / Überbauen	- Wohn- und Gewerbezone WG2 - Baulücke	- Zonierung und rechtskräfti- ger SNP überprüfen, gege- benenfalls anpassen	kurz- bis mit- telfristig
6	Dorf (Dorf 2 und Dorf 3) / Aufwerten	- Kernzone K3 - Ortsbildschutzzzone - Bestehender SNP - 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) / Aufwerten	- Kernzone K3 - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden - Ortsbildschutzzzone - Bestehender SNP - Baulücke	- Überbaumungsmöglichkei- ten / -absichten prüfen - Überprüfung SNP - Aktive Bodenpolitik	mittelfristig
8	Dorf (Ost) / Überbauen	- Kernzone K2 - Ortsbildschutzzzone - Quartierplanpflicht - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden	- Überbaumungsmöglichkei- ten / -absichten prüfen - Aktive Bodenpolitik - Testplanungen / ortsbauli- che Studien - SNP erstellen	mittel- bis langfristig
9	Dorf / 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 / Aufwerten	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parkplatz) - Kernzone K3	- Weiterentwicklung prüfen (mittels Testplanungen / ortsbauliche Studie)	mittel- bis langfristig

Nr.	Quartier / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs- horizont
		<ul style="list-style-type: none"> - Quartierplanpflicht - Ortsbildschutzzone - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden 	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Zonenplananpassung - Im Rahmen eines SNP ist Zugang zur Viehschauwiese langfristig sicherzustellen 	
11	Vorderdorf / Überbauen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W2 	<ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung Grundeigentümer im SNP-Verfahren und bei den Überbauungsabsichten 	kurzfristig
12	Vorderdorf / Aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W2 - Zum Teil Quartierplanpflicht - Geringe bauliche Dichte 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundeigentümergegespräche suchen - Überbauungsabsichten prüfen - Verdichtungs- und Überbauungspotenziale aufzeigen 	mittel- bis langfristig
13	Kronenwiese / Überbauen	<ul style="list-style-type: none"> - Kernzone K3 - Ortsbildschutzgebiet - Bestehender SNP - Parzelle Nr. 1524 und Nr. 251 im Grundeigentum der Gemeinde Wolfhalden 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktive Bodenpolitik 	mittelfristig
14	Lindenberg Ost / Aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W2 - Grundeigentum Gemeinde Wolfhalden - Bestehender SNP - Kindergarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenbedarf durch Schulraumplanung prüfen → ggf. Verlegung Kindergarten (KG) ins Dorfzentrum Bei Verlegung KG: <ul style="list-style-type: none"> - Überbauungs- und Umnutzungsmöglichkeiten prüfen → aktive Bodenpolitik - Überprüfung / Anpassung SNP 	mittelfristig
15	Lindenberg Gewerbe / Aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbezone WG3 - Baulücke 	<ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung des Grundeigentümers bei Entwicklungsabsichten 	mittel- bis langfristig
16	Mühltobel Nord / Aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbezone WG2 / Wohnzone W2 - Baulücken - Bestehende Überbauungsabsichten (Parz. Nr. 208) (Stand Februar 2019) 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthafte Entwicklung - Zonierung / Sondernutzungsplanpflicht prüfen - Grundeigentümergegespräche suchen - Potenzial aufzeigen (z. B. mittels ortsbaulicher Studie) 	mittel- bis langfristig
17	Gemsli / Erhalten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbezone WG2 - Ortsbildschutzzone 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur des Weilers bewahren - Bestehende Bebauung gezielt sanieren / aufwerten 	langfristig

Nr.	Quartier / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs- horizont
18	Hinterergeten Erneuern	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3 - Zum Teil Ortsbildschutzzone - Zum Teil sanierungsbedürftige Bauten 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundeigentümerge spräche suchen: Möglichkeiten einer gesamthaften Arealentwicklung prüfen / aufzeigen - Erneuerungsplanpflicht prüfen - Überprüfung Ortsbildschutzzone 	mittelfristig
19	Mühltobel Nord Überbauen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W2 - Baulücke - Ungünstige Parzellenstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthaft e Entwicklung - Sondernutzungsplanpflicht prüfen - Grundeigentümerge spräche suchen - Potenzial aufzeigen (z. B. mittels ortsbaulicher Studie) 	mittelfristig
	diverse Baulücken / Überbauen	<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 potenzielle Auszonungs- / Umzonungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Randlage im Siedlungsgebiet - z. T. schwierige Topografie - z. T. keine bis mangelnde Erschliessung 	<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 Gemeinderichtplan festzuhalten.

Beilagen

- Planungszone, in Kraft ab 16. November 2018 resp. 12. November 2021
- Übersicht Stand der Erschliessung, dat. 13.07.2022 (eigene Nachführung)
- Plandarstellungen der Analysen über das gesamte Siedlungsgebiet:
 - Zonenplan
 - Quartiereinteilung
 - Bauperiode
 - Gebäudetypologie
 - Grün- und Freiräume
 - Bauliche Ausnützung
 - Altersstruktur
 - Raumnutzerdichte
 - Einwohnerdichte
 - Beschäftigtendichte
- Potenzialplan
- Strategieplan
- Gesamtstrategie
- Ortsbauliche Studien Dorfkern und Mühltofel