



Projekt Nr. 040.3.006.01

13. September 2022

Ortsplanungsrevision Hundwil

Bericht Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen

Genehmigungsexemplar

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	4
2	Vorgehen	5
2.1	Analyse	5
2.2	Strategie	5
2.3	Umsetzung	6
2.4	Controlling	6
3	Ausgangslage	7
3.1	Gemeindeportrait	7
3.2	Raumkonzept	8
3.3	Kantonaler Richtplan	9
3.4	Einwohner und Beschäftigte	11
3.4.1	Einwohner	11
3.4.2	Gewerbe und Beschäftigte	12
3.5	Erreichbarkeit und ÖV-Güteklasse	13
3.6	Auszonungen	14
3.7	Zonenplan	15
3.8	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	17
3.9	Kantonaler und kommunaler Schutz	18
3.10	Übersichtsplan Stand der Erschliessung (ÜSE)	20
3.11	Gemeinderichtplan	21
3.12	Richtplan Fusswegnetz	21
4	Analyse	22
4.1	GIS-Analyse	22
4.1.1	Bau- und Siedlungsstruktur	22
4.1.2	Bevölkerungsstruktur	23
4.2	Fragebogen mit der Ortsplanungskommission	24
4.3	Wichtige Strassenräume	24
4.4	Wohnen ausserhalb der Bauzone	25
4.5	Belebung Dorfkern	26
4.6	Frei- und Grünflächen	26
4.6.1	Naherholung	31
4.7	Verfügbarkeit von Bauland	31

5	Allgemeine Handlungshilfe	32
5.1	Quartiere	32
5.1.1	Handlungshilfe im nationalen und kommunalen Schutz	32
5.1.2	Handlungshilfe im Umgebungsschutz.....	33
5.1.3	Handlungshilfe Mitedi/Katzenbühl.....	35
5.1.4	Handlungshilfe Innerer Bezirk Zürchersmühle.....	36
5.2	Wichtige Strassenräume	37
6	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	39
6.1	Potentiale	39
6.1.1	Abwägung.....	40
6.2	Strategie.....	40
6.3	Umsetzung.....	42
6.3.1	Formelle Massnahmen	42
6.3.2	Informelle Massnahmen.....	43
6.4	Weiteres Vorgehen	44
6.5	Massnahmen Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	44
6.5.1	Planungshorizont.....	45
7	Monitoring und Controlling	49
8	Information und Mitwirkung	50
9	Erste Stellungnahme Kanton	50
10	Zweite Stellungnahme durch den Kanton	57
11	Behördenverbindlichkeit	59
12	Anhang.....	59

1 Einleitung

Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat das Schweizer Stimmvolk anfangs 2013 ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen. Die konkrete Umsetzung liegt primär im Verantwortungsbereich der politischen Gemeinden.

Die Abstimmung vom 03. März 2013 über das neue Raumplanungsgesetz, welche die Neueinzonungen beschränkt und die Siedlungsentwicklung nach innen lenken will, wurde im gesamten Kanton AR mit einem Ja-Anteil von 66% angenommen. In Hundwil stimmten 55% für das neue Raumplanungsgesetz.

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt insbesondere für kleinere und ländlich geprägte Gemeinden 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 schliesslich auch mitgetragen wird. Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmend grösser werden. Neueinzonungen werden schwieriger und entsprechend werden sich die Entwicklungen von Gemeinden zukünftig vermehrt in den bebauten Gebieten abspielen. In die gleiche Stossrichtung zielt der kantonale Richtplan, der bis 2040 mindestens eine Konstanthaltung der bestehenden Dichte in ländlichen Gebieten als Minimalvorgabe vorschreibt. Dabei wird von einem Wachstum von 0.36% der Einwohner und Vollzeitäquivalente (Arbeitsplätze auf 100%-Stellen aufgerechnet) in den nächsten 15 Jahren ausgegangen. Zudem gehörte Hundwil zu den Auszonungsgemeinden und hat zwischenzeitlich mehr als die 0.7 ha ausgezont.

Aus ortsbaulichen Überlegungen muss die Gemeinde eine klare Vorstellung ihrer Siedlungsentwicklung aufweisen. Die Ortsplanungskommission von Hundwil hat vor diesem Hintergrund und im Rahmen des neuen kommunalen Richtplanes zeitgleich ihr Siedlungsgebiet analysiert und die Strategie der inneren Entwicklung ausgearbeitet. Mit vorliegendem Bericht wird einerseits eine allgemeine Handlungshilfe für entsprechende Quartiere und andererseits Massnahmen zur Entwicklung nach Innen aufgezeigt.

2 Vorgehen

Die Strategie zur Entwicklung nach innen kann in folgende fünf Teilphasen gegliedert werden:



Phasen der Siedlungsentwicklung nach innen

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

2.1 Analyse

In einem ersten Schritt werden die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes dargelegt.

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

2.2 Strategie

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse werden die allgemeine Handlungshilfe für die Quartiere (Text) und spezifische Innenentwicklungsziele (Plan und Text) definiert. Das Dokument ist als planerisches Leitinstrument zu betrachten. Die Behörde kann ihre Beschlüsse künftig bei Planungen und Baubewilligungsverfahren, auf der Grundlage von behördenverbindlichen Stossrichtungen abwägen. Zusätzlich können die konkreten strategischen Inhalte im Rahmen von Rechtsmittelverfahren zur Klärung beitragen.

2.3 Umsetzung

Das gesamte Dokument Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, wird im Gemeinderichtplan als raumplanerisches Instrument gefestigt. Damit wird die allgemeine Handlungshilfe als auch die Innenentwicklungsstrategie legitimiert und planungsrechtlich verankert.

2.4 Controlling

Eine periodische Überprüfung der Wirksamkeit des Innenentwicklungskonzepts und dessen Massnahmen ist während sowie nach der Umsetzung wichtig. Gegebenenfalls muss dann die allgemeine Handlungshilfe und die Innenentwicklungsmassnahmen angepasst werden.

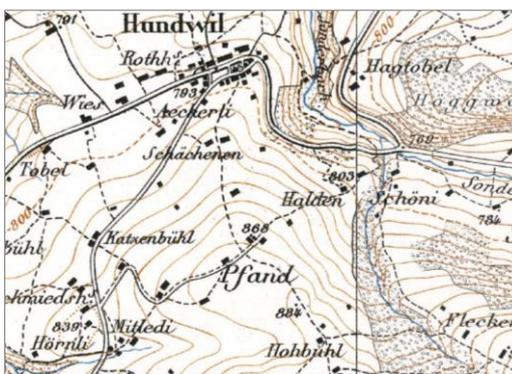
Das Dokument ist durch den Gemeinderat zu genehmigen. Bei Änderungen wird ein formelles Verfahren nicht notwendig.

3 Ausgangslage

3.1 Gemeindeportrait

Hundwil Dorf liegt auf 790 m.ü.M. und gehört laut Raumkonzept zu den Agrargemeinden. Grundsätzlich fällt die Gemeinde durch die typische Streusiedlung auf, wobei das Dorf selbst als Strassendorf ausgeprägt ist. Flächenmässig ist die Gemeinde Hundwil mit rund 24 km² die drittgrösste Gemeinde in Appenzell AR. Im Verhältnis zur Gemeindegrösse ist der Einwohneranteil mit ca. 40 EW pro km² gering.

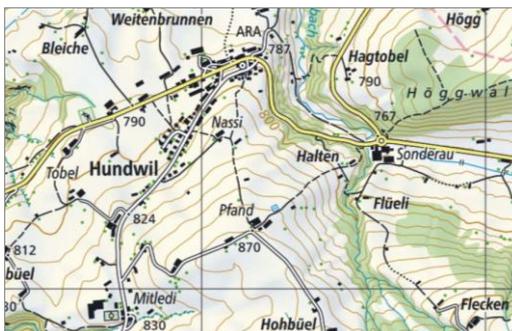
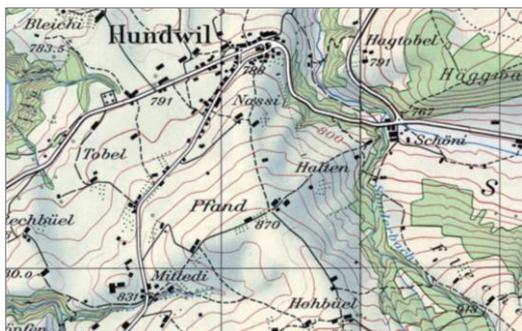
Südöstlich vom Dorf befindet sich der Ortsteil Mitledi/Katzenbühl. Er liegt erhöht auf rund 830 m.ü.M., wo sich auch die Schul- und Sportanlage Mitledi befindet. Neben dem Schulbetrieb von Kindergarten und Unterstufe (die Oberstufe befindet sich in Stein und Urnäsch), ist die Anlage ein wichtiger Veranstaltungs- und Versammlungsort.



Bauliche Entwicklung Dorf und Mittedi/Katzenbühl

Dufourkarte
ca. 1850
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019

Siegfriedkarte
ca. 1888
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019

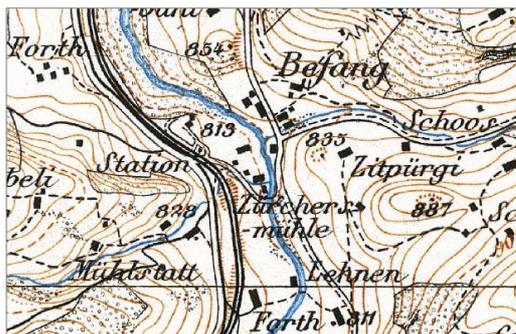


Bauliche Entwicklung Dorf und Mittedi/Katzenbühl

Landeskarte
ca. 1980
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019

Landeskarte
ca. 2018
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019

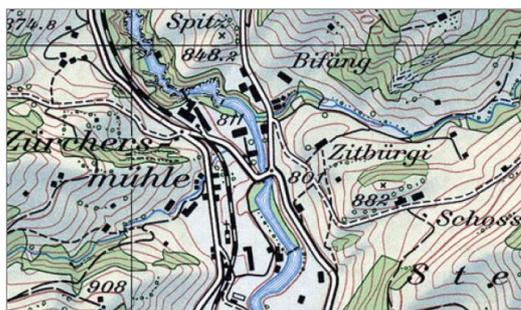
Rund fünf Kilometer südwestlich vom Dorf aus, liegt der innere Bezirk Zürchersmühle, auf rund 800 Metern Höhe. Aufgrund der Distanzen ist Zürchersmühle an Urnäsch angebunden. Die überkommunale Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde funktioniert gut. Beispielsweise werden die Schule und der Kindergarten durch beide Gemeinden aufgeteilt und getragen – Schulhaus Lehnen (Hundwil) und Schulhaus Saien (Urnäsch). Des Weiteren sind Versorgung und die Anbindung an die Appenzeller Bahnen auf Urnäscher Boden gewährleistet.



Bauliche Entwicklung Zürchersmühle

Dufourkarte
ca. 1850
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019

Siegfriedkarte
ca. 1888
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019



Bauliche Entwicklung Zürchersmühle

Landeskarte
ca. 1980
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019

Landeskarte
ca. 2018
map.geo.admin.ch,
Zugriff: 11. Februar
2019

Zu den wichtigsten Ausflugszielen von Hundwil zählen der Säntis (2502 m.ü.M) und die Hundwiler Höhe (1306 m.ü.M.). Zudem verfügt die 14 km langgezogene Gemeinde über ein gut ausgebauten Wanderwegnetz und ein Mountainbikewegnetz.

Hundwil verfügt über ein aktives Vereinsleben, dass viel zur Lebendigkeit und der Identifikation der Wohngemeinde beiträgt. Zudem werden Traditionen wie beispielsweise die Viehschau, das Silvesterchlausen oder das Schwägalschwinget gepflegt.

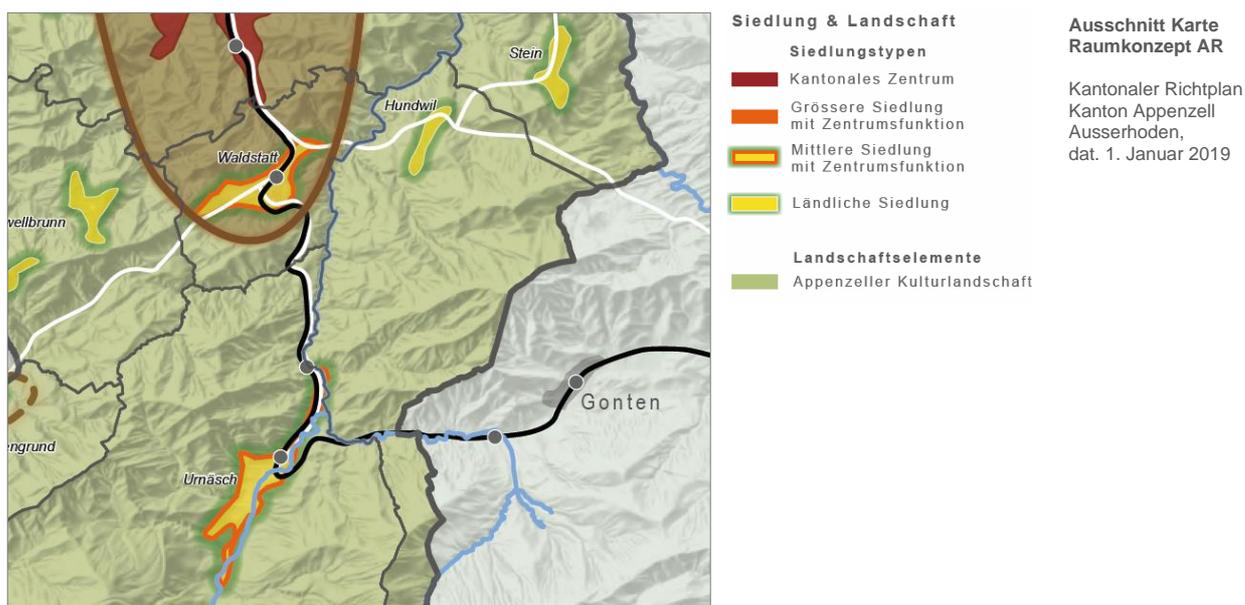
Nationale Aufmerksamkeit und Bekanntheit erlangte Hundwil durch die Landsgemeinde. Sie wurde bis 1997 in den ungeraden Jahren im Wechsel mit Trogen in Hundwil Dorf ausgetragen.

3.2 Raumkonzept

Laut kantonalem Richtplan AR wird die Gemeinde Hundwil (neben Schwellbrunn, Wolfhalden, Stein, Schönengrund, Rehetobel, Wald, Grub, Lutzenberg und Reute) als ländliche Gemeinde bezeichnet. 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 kantonalen Richtplan, Kapitel B.2, S. II.16).

Der innere Bezirk Zürchersmühle ist an Urnäsch angebunden, welches im Raumkonzept als mittlere Siedlung mit Zentrumsfunktion beschrieben wird.



3.3 Kantonaler Richtplan

Folgende Richtplaninhalte betreffen die Gemeinde Hundwil und sind in der Planung zu berücksichtigen:

- Hundwil zählte zu den sieben Auszonungsgemeinden (S.1.2, Festlegung 3.2). Mittels Teilzonenplänen erfolgten die Auszonungen vor der Genehmigung des Gemeinderichtplans, Ende 2020.
- Gemäss S.4.1 sind die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung als Bestandteil des kulturellen Erbes zu erhalten.
- Der Bundesbeschluss des Nationalstrassennetzes (Netzbeschluss) sowie der kantonale Richtplaneintrag V.2 wurde umgesetzt. Seit dem 1. Januar 2020 ist die Verbindungsstrasse A1 Herisau–Hundwil–Appenzell neu als Nationalstrasse 3. Klasse N 25 bezeichnet. Sie verbindet ab dem Anschluss St.Gallen–Winkeln die beiden Kantonshauptorte Herisau und Appenzell. Mit der Aufklassierung zur Nationalstrasse haben sich die Kompetenzen entsprechend verändert (ASTRA), welche bei künftigen Planungen zu berücksichtigen sind.
- Mit dem kantonalen Richtplaninhalt V.2.3. wird eine mögliche Umfahrungsstrasse der Kantonsstrasse Nr. 9 und Nr. 10 Waldstatt–Stein¹, nördlich des Dorfes aufgeführt

¹ Strassenbezeichnung gemäss kantonaalem Richtplan. Neue Strassenbezeichnung: Bundesstrasse N25

Zudem sind mit dem Eintrag V.2.4. die Kantonsstrassen Nr. 9, Hundwilertobelbrücke–Hundwil und Kantonsstrasse Nr. 25, Hundwil–Appenzel² (Kantonsgrenze AI) für Radfahrer auszubauen (V.2.4). Aufgrund der Aufklassierung der Kantonsstrasse zur Nationalstrasse N 25 sind die Ausbauten mit den entsprechenden Stellen zu koordinieren.

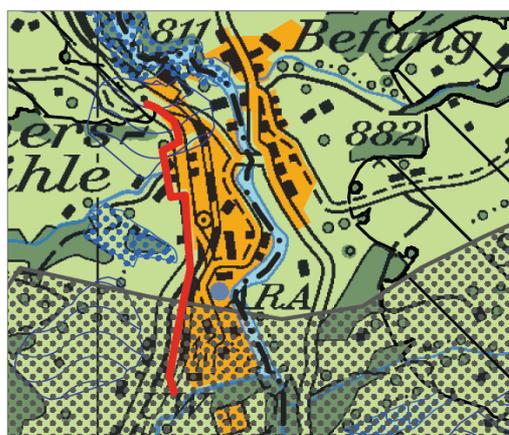
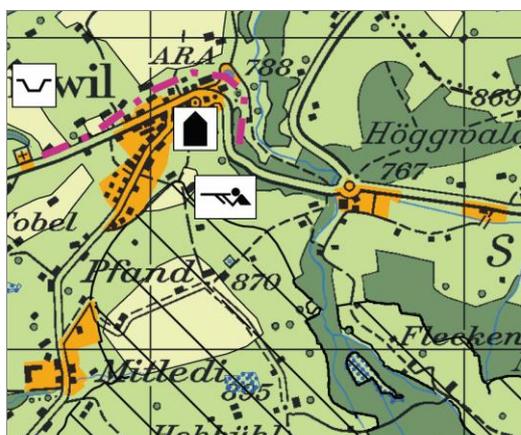
- Anpassung der Haltestelleninfrastruktur und Wendemöglichkeiten in Lustmühle / Teufen sollen Verkürzungen der Postautolinie Herisau–Hundwil–Stein–St.Gallen mit sich bringen (V3.3). Eine Anbindung an die Durchmesserlinie in der Lustmühle würde eine Taktverdichtung zum Halbstundentakt mit sich bringen. Eine Prüfung (2020) schloss eine kurzfristige Umsetzung aus. Eine Umsetzung auf lange Sicht hinaus ist jedoch nicht ausgeschlossen.
- Zu den touristischen Interessensgebieten von kantonaler Bedeutung (L.5.1) gehören die Wandergebiete Hundwiler Höhi sowie die Schwägalp.
- Die Evaluation der Deponiestandorte wurde abgeschlossen und 2022 genehmigt (E.4). Folgende Gebiete in Hundwil werden durch den Kanton vorgesehen:

Nr.	Gebiet	Deponietyp
15	Sonder	A
441	Bleichi	A / B
501	Hinterebnet	A

*A = Sauberer Aushub / B = Inerte Baustoffe

- Der Schiessstand in Hundwil wurde aufgehoben (R.29) und mit Stein zusammengelegt. Die Reinigung und Beseitigung von Altlasten sind derzeit in Planung.

² Strassenbezeichnung gemäss kantonalem Richtplan. Neue Strassenbezeichnung: Bundestrasse N25



Ausschnitt Dorf, Mittledi/Katzenbühl und Zürchersmühle kantonalen Richtplan AR

Richtplankarte, dat. 1. Januar 2019

	S.1.1 Siedlungsgebiet		L.2 Kantonales Interessengebiet Landwirtschaft (Fruchtfolgefläche)
	S.2.3 Siedlungsbegrenzungslinie		L.7 Kantonales Interessengebiet Naturschutz (Naturschutzzonen)
	S.4.1 Ortsbilder von nationaler Bedeutung		L.9.1 Kantonales Interessengebiet Landschaftsschutz
	V.2.3 Trassen für Ortsumfahrungen		E.4 Kantonales Interessengebiet Deponie
	L.2 Landwirtschaftsgebiet, Nichtbaugesamt		R.2 Weitere Schiessstände

3.4 Einwohner und Beschäftigte

3.4.1 Einwohner

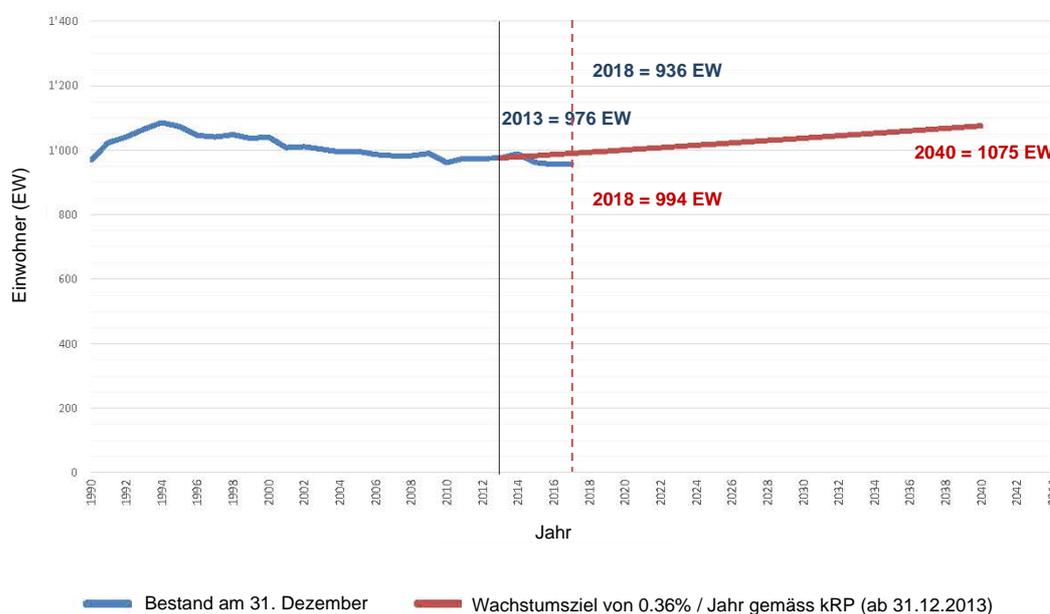
Heute wohnen 936 Personen³ in Hundwil. Rund zweidrittel der Einwohner leben in der typisch appenzellischen Streusiedlung. Innerhalb der kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) leben 269 Personen. Ausgehend vom Bevölkerungs-Peak im Jahre 1994 mit 1086 Einwohner⁴, nahm die Bevölkerung seitdem stetig ab (bis heute rund 14%). In den letzten 10 Jahren ist eine Abwanderung von ca. 5% zu verzeichnen.

Die kontinuierliche Minderung der Bevölkerung ist aus mehrschichtigen Problemen zusammengesetzt. Zuweilen dürfte eine geringe Zuwanderung, veraltete Baustrukturen (geminderte Wohnqualität), die stark befahrene Hauptstrasse im Dorf und zu wenig kleinteilige Wohnungen die Wohnattraktivität mindern.

Gemäss kantonalem Richtplan beträgt das künftige Wachstum 0.36% pro Jahr bis ins Jahr 2040. Dies würde bis in das Jahr 2040 einen Zuwachs von ca. +139 Personen für Hundwil bedeuten. Folgende Grafik zeigt die bisherige Bevölkerungsentwicklung auf und veranschaulicht das kantonale Entwicklungsszenario:

³ Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Gemeinde Hundwil, 6 August 2018

⁴ Bundesamt für Statistik (BFS), 31. Dezember 1994



Bevölkerungsentwicklung (1990 – 2017)

Bevölkerungsprognose gemäss kantonalem Richtplan (2013 – 2014)

BFS – Bundesamt für Statistik; kantonaler Richtplan AR, Nachführung 2015, in Kraft seit 01. Januar 2019

3.4.2 Gewerbe und Beschäftigte

Die Landwirtschaft (1. Sektor) ist in Hundwil traditionell stark verwurzelt und ein bedeutender Sektor in der Gemeinde. Mit rund 52 Betrieben ist die Mehrzahl der Unternehmen im landwirtschaftlichen Bereich vorzufinden und auf ertragreiches Land angewiesen. Abtretungen von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland ist deshalb schwierig. Das produzierende Gewerbe (2. Sektor) ist zwar vorhanden, fällt jedoch mit ca. 12 Unternehmen nicht so stark ins Gewicht. Am meisten Beschäftigte sind in den rund 47 Betrieben im Dienstleistungssektor (3. Sektor) tätig.⁵ Heute zählt die Gemeinde Hundwil innerhalb des Gemeindegebietes 363 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente)⁶. Innerhalb der kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) befinden sich 81 Beschäftigte.

Der tägliche Bedarf in Hundwil Dorf ist durch die Bäckerei, die Metzgerei und dem Getränke- und Lebensmittelhandel gewährleistet. Im inneren Bezirk Zürchersmühle wird die Versorgung des täglichen Bedarfes durch die Detailhandelsgeschäfte in Urnäsch abgedeckt.

⁵ Quelle: Gemäss Regionalporträts (BFS) von 2015

⁶ Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), Bundesamt für Statistik (BFS), 2016

Kantonales Arbeitszonen-Management

Die Gemeinde Hundwil ist gemäss dem Konzept zum Arbeitszonen-Management⁷ keine Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätze. Eine Entwicklung ist im Bedarfsfall jedoch unter bestimmten Umständen möglich (z.B. bei Erweiterungen). Grundsätzlich sind die Arbeitsplatzzahlen zu erhalten und das ansässige Gewerbe durch situativ geschaffene Rahmenbedingungen zu unterstützen.

Gewerbegebiet Sonder

Das Gewerbegebiet Sonder wurde in Vergangenheit auf eine mögliche Flächenerweiterung (Lückenschliessung) mittels einer Studie überprüft. Trotz guter Lage (gute Erschliessungsvoraussetzungen und Anbindungen an das überregionale Netz), wird von einer Entwicklung abgesehen. Eine sinnvolle Bebauung kann aufgrund des Gewässerabstandes und der Trassensicherung für den Fahrradverkehr (siehe kantonaler Richtplan V.2.4.) nicht gewährleistet werden.

Einzonungen aufgrund Flächenerweiterungen von bestehendem Gewerbe sind situationsgerecht zu prüfen.

3.5 Erreichbarkeit und ÖV-Güteklasse

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist Hundwil Dorf und Mitleddi/Katzenbühl nah an die Zentren Herisau (10 Autominuten) sowie St.Gallen (20 Autominuten) angebunden. Vom inneren Bezirk Zürchersmühle aus benötigt man nach Herisau rund 15 Autominuten und nach St.Gallen 30 Autominuten.

Die traditionelle Streubauweise hat den Nachteil, dass die ÖV-Verbindung nicht überall gewährleistet werden kann. Deshalb beschränkt sich aus wirtschaftlichen Gründen die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf Siedlungsstrukturen entlang von Hauptachsen. Für die Einwohner in Hundwil, die mehrheitlich ausserhalb des Dorfkentrums wohnen, zählt das Auto zum wichtigsten Fortbewegungsmittel.

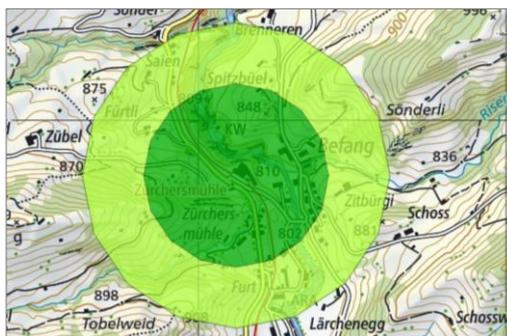
Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Gemäss der Berechnungsmethodik des eidgenössischen Amtes für Raumentwicklung (ARE), wird die ÖV-Güteklasse in Hundwil Dorf, Sonder und Zürchersmühle mehrheitlich als «mittel-mässig bis gering» eingestuft (Güteklasse C – D).

Hundwil Dorf wird durch eine Postautohaltestelle an die Linie St.Gallen–Herisau angebunden. Bei der Postautohaltestelle Hundwil Dorf befinden sich Parkplätze für den MIV und eine Veloabstellanlage.

⁷ Konzept Arbeitszonen-Management Kanton Appenzell Ausserrhoden, Inkraftsetzung 1. April 2020

Der Schulstandort Mitledi/Katzenbühl verfügt über keine eigene Postautohaltestelle und wird deshalb in der ÖV-Güteklassierung als «ungenügend erschlossen» bezeichnet. Die Anbindung an das nahegelegene Dorfzentrum respektive an die Postautohaltestelle Dorf, erfolgt entlang der gut ausgebauten Urnäserstrasse und dauert ca. 15 Gehminuten. Eine Anbindung an das übergeordnete Liniennetz ist aufgrund der Lage in naher Zukunft unrealistisch.



Ausschnitt ÖV-Gütekategorie Dorf und Zürchersmühle

Map.geo.admin.ch, Zugriff: 17. Juni 2019



- Güteklasse C
mittelmässige Erschliessung
- Güteklasse D
geringe Erschliessung

Ausschnitt ÖV-Gütekategorie Schwägälp

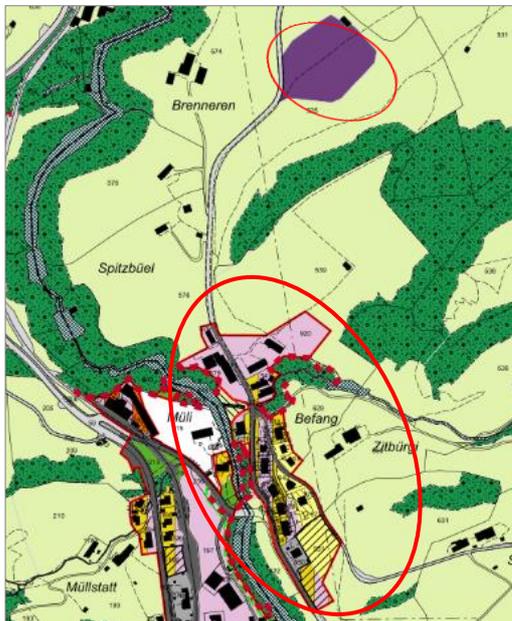
Map.geo.admin.ch, Zugriff: 17. Juni 2019

Folgende Ortsteile sind durch den öffentlichen Verkehr ungenügend oder gar nicht erschlossen: Sonder (Westen), Mitledi/Katzenbühl und Bömmeli:

3.6 Auszonungen

Aufgrund des prognostizierten Wachstums gemäss kantonalem Richtplan, gehörte die Gemeinde Hundwil zu den Auszonungsgemeinden. Vor der Erarbeitung der Ortsplanung wurden über 0.7 ha mittels Teilzonenplänen ausgezont (Genehmigungsdatum Auszonungen durch den Regierungsrat, 01. Dezember 2020):

- Dorf Bären Parz. Nr. 7
- Dorf Nassi Parz. Nr. 75
- Mitledibach Parz. Nr. 197

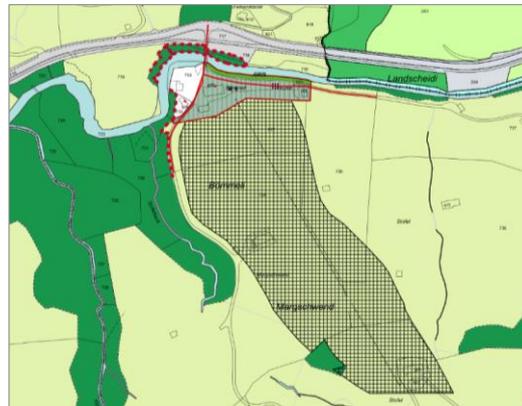


Statische Waldgrenzen AR

Statische Waldgrenzen

Grundnutzungsfläche AR

- Wohnzone
- Wohnzone
- Kernzone
- Zone für öffentliche Bauten
- Grünzone
- Intensiverholungszone
- Verkehrsfläche im Baugebiet VFIB
- Landwirtschaftszone L



Ausschnitt Zonenplan Zürchersmühle und Bömmeli

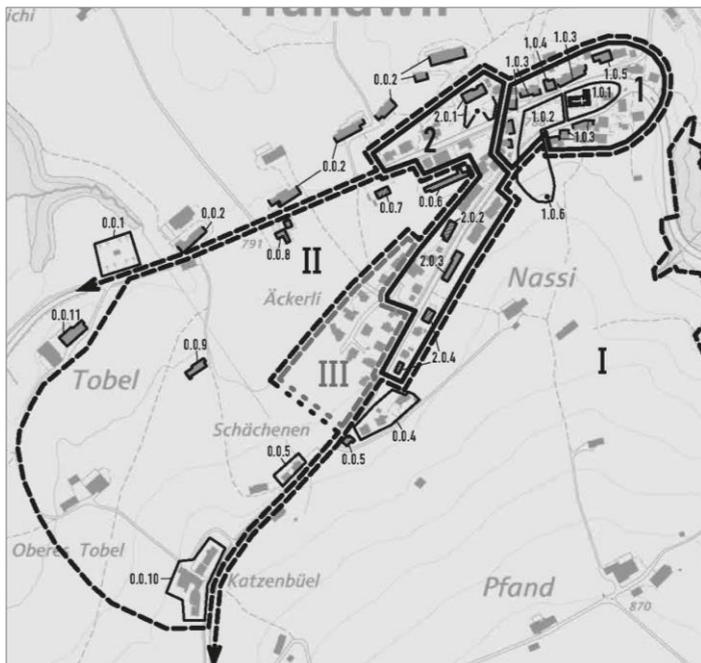
Genehmigungsdatum 02. November 1993 mit Nachführungen bis 02. Dezember 2020

Zugriffsdatum: geportal.ch, 04. März 2022

- Gewässer GW
 - Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet VFaB
 - Übriges Gemeindegebiet ÜG / UeG / üG
 - Wald WA
 - Deponiezone D
- überlagerte Festlegung AR
- Zone für Wintersport WS
 - Zone mit Quartierplanpflicht QPPF

3.8 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Einzelobjekte sowie das gesamte Dorf sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) inventarisiert.



Ausschnitt Karte ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 2.Fassung, Oktober 2006

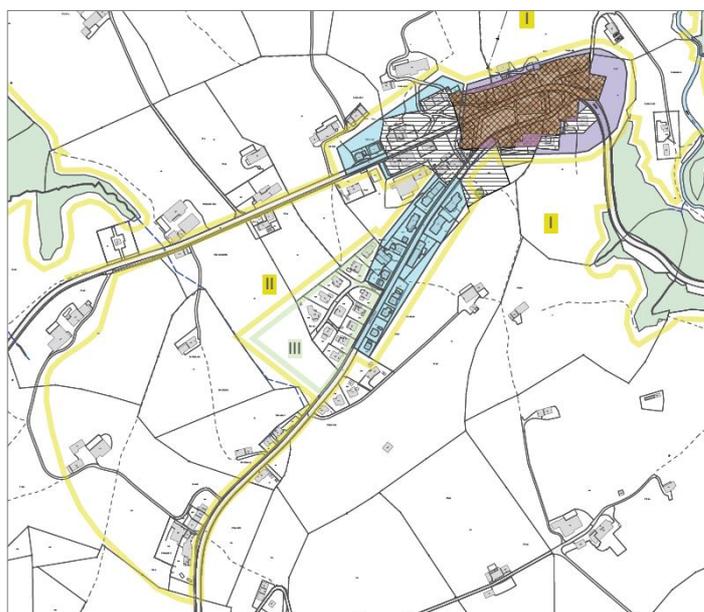
Die Gebietseinteilung ist wie folgt durch das ISOS bezeichnet:

Gebietsbezeichnung	Erhaltungsziel	Definition
Gebiet 1	Erhaltungsziel A = Substanzerhalt	Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten. Störende Eingriffe sind zu beseitigen.
Gebiet 2	Erhaltungsziel B = Strukturerhalt	Die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
Umgebungsrichtung I	Erhaltungsziel a = Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche	Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren. Störende Elemente sind zu beseitigen.
Umgebungszone II	Erhaltungsziel a = Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche	Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren. Störende Elemente sind zu beseitigen.

Umgebungsrichtung III	Erhaltungsziel b = Ortsbildteil mit Beziehungswert	Erhalt der Eigenschaften, die für die angrenzende Ortsbildteile wesentlich sind.
-----------------------	--	--

(Detaillierte Gebiets- sowie Einzelobjektbeschreibungen sind aus dem ISOS zu entnehmen).

Die Gebietseinteilungen des ISOS stimmen nicht mit dem nationalen oder dem kommunalen Ortsbildschutzgebieten überein. Im Rahmen der Zonenplananpassung sind die Abgrenzungen zu prüfen und falls notwendig entsprechend anzupassen.



Überlagerung Schutzgebiete (nationaler und kommunaler Schutz und ISOS)

Eigene Darstellung, 11. Februar 2022

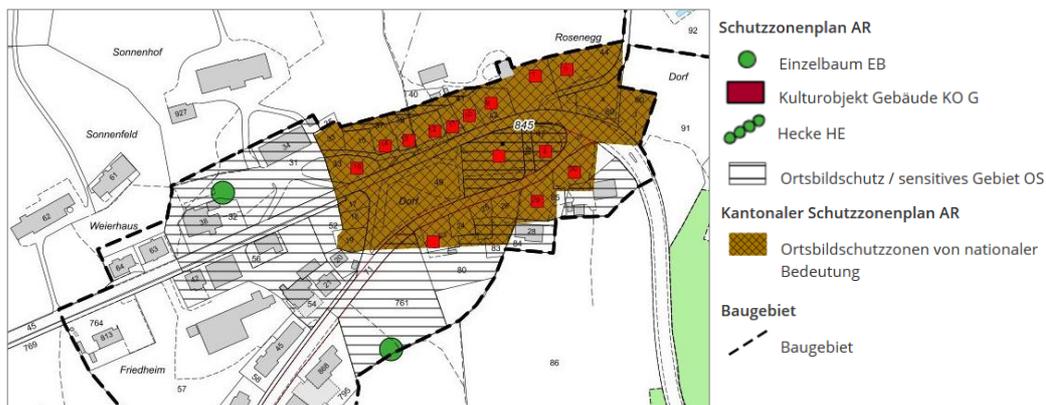
In ISOS Gebieten, die weder durch den nationalen noch durch den kommunalen Ortsbildschutz gesichert sind, sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

3.9 Kantonaler und kommunaler Schutz

Im Dorf befinden sich festgelegte Schutzobjekte und eine Überlagerung durch das Ortsbild von nationaler Bedeutung. Darüber hinaus befinden sich schützenswerte Einzelbäume und grössere Teile des Dorfes in der kommunalen Ortsbildschutzzone. Ausserhalb des Dorfes sind die Hecken beim Friedhof (Osten) als geschützt eingestuft.

Der Perimeter des nationalen und des kommunalen Ortsbildschutzes stimmen nicht überein (teilweise Überlagerungen oder Lücken). Im Rahmen der Zonenplananpassung sind die Abgrenzungen zu prüfen und anzupassen.

Zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung von Natur und Landschaft gelten die rechtlichen Grundlagen nach BauG Art. 79ff. Die Anforderungen des ISOS werden in den überlagerten Schutzgebieten berücksichtigt.



Kantonaler Schutzzonenplan und Zonenplan Schutz (kommunal)

Geoportal.ch, Zugriff: 07. Februar 2019

Die schutzwürdigen Objekte sind im Rahmen der Ortsplanung zu überprüfen und zu ergänzen. Im Vordergrund steht die Wahrung des kulturellen Erbes. Dabei haben Bund, Kantone und Gemeinde ihre Interessen, die zu koordinieren sind.

Die Hauptstrasse führt direkt durch das geschützte Gebiet. Die Interessen der Nationalstrasse N25/04 stehen in direktem Konflikt zu den Schutzzanliegen. Durch die entstehenden Emissionen wird die Wohnqualität gemindert, was wiederum vor Investitionen im Bestand abschreckt.

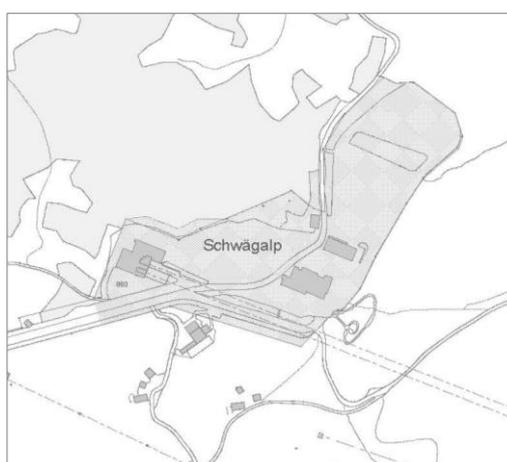
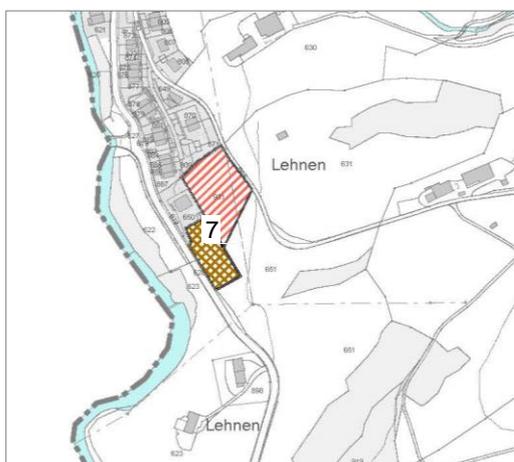
3.10 Übersichtsplan Stand der Erschliessung (ÜSE)

Mit dem Plan «Übersicht Stand der Erschliessung» wird ein Überblick über die Baureife der in der Bauzone gelegenen Parzellen geschaffen. Das Instrument gibt einen Auszug, wie viele Bauzonen noch als unbebaute Reserve zur Verfügung stehen.



Ausschnitt ÜSE Hundwil Dorf und Mitedli/Katzenbühl

Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV, 31. Januar 2017



Ausschnitt ÜSE Zürchersmühle und Schwägälp

Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV, 31. Januar 2017

Zukünftig basiert die Erhebungsmethodik des ÜSE's auf der Grundlage der Raum+ Erhebung. Derzeit sind die Zahlen noch nicht verifiziert weshalb die Berechnung weiterhin auf den ÜSE-Grundlagen vollzogen werden. Zudem erfolgt die Dimensionierung der Bauzonen durch die bestehenden Kennwerte des kantonalen Richtplans.

Zwischenzeitlich wurden im ÜSE folgende Flächen ausgezont, bebaut oder befinden sich aktiv in Planung:

Nr.	Gebietsbezeichnung	Parz. Nr.	Stand Erschliessung	Fläche (a)	Nutzung
1	Dorf Bären	7	Ausgezont	3	Kernzone
2	Dorf Nassi	75	Ausgezont	77	Wohnzone W1
3	Mitledibach	197	Ausgezont	6	Wohn- und Gewerbezone WG
4	Mitledi/Katzenbühl	200	In Planung	12	Wohn- und Gewerbezone
5	ÜP Katzenbühl	168, 169, 170, 778	In Planung	77	Wohnzone W2
6	Dorf West (Teilbereich)	57	In Planung	42	Wohn- und Gewerbezone WG
7	ÜP Halde	931	In Planung	9	Wohnzone W1 / Wohn- und Gewerbezone WG

Nach Abzug der bebauten respektive ausgezonten Flächen verfügt die Gemeinde Hundwil in der Wohn- und Mischzone über 150 a (1.5 ha) unbebaute Bauzonen. In der Gewerbezone und in den weiteren Zonen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Intensiverholungszone und Grünzonen) sind keine Reserveflächen mehr vorhanden.

3.11 Gemeinderichtplan

Der Gemeinderichtplan wurde am 02. November 1993 vom Regierungsrat genehmigt und zwischenzeitlich überarbeitet (genehmigt am 10. November 2009). Eine erneute Überarbeitung aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

3.12 Richtplan Fusswegnetz

Der Richtplan Fusswegnetz wurde am 7. Mai 1996 vom Regierungsrat genehmigt. Eine Überarbeitung und Digitalisierung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Der überarbeitete Richtplan Fusswegnetz ist zusammen mit den Wanderwegnetz spätestens mit der Zonenplanung vorzulegen.

4 Analyse

4.1 GIS-Analyse

Mit Hilfe von GIS-gestützten Auswertungen werden statistische Daten räumlich dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass bei der Beurteilung der Auswertungen Datenungenauigkeiten⁸ 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 sowie anhand erster räumlicher Auswertungen.

Alle Pläne der Bauzonenanalyse des Siedlungsgebietes befinden sich im Anhang.

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

- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Bundesamt für Statistik, Juli 2018
- Statistik der Unternehmerstruktur (STATENT), Bundesamt für Statistik, 2016
- Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Hundwil, August 2018
- Übersicht Stand der Erschliessung, Dezember 2016
- Zonenplan rechtskräftig, mit Nachführungen Juni 2017
- AV-Daten, Geoinfo AG, Juli 2018

Die Daten der GIS-Auswertungen wurden nach den Stellungnahmen des Kantons nicht mehr angepasst, da keine Massgeblichen Änderungen der Aussagen anfallen würden.

4.1.1 Bau- und Siedlungsstruktur

Der historisch gewachsene Dorfkern wurde vor 1919 erstellt und ist im ISOS inventarisiert. Die grössten Bauerweiterungen erfolgten in den 80er und 90er Jahren. In diesem Zeitraum entstanden das Äckerli (Dorf), Einzelbauten in Mitledi/Katzenbühl und die Umsetzung des Sondernutzungsplanes Befang im inneren Bezirk Zürchersmühle. Jüngere Bautätigkeiten erfolgten moderat.

Die historischen Gebäude verfügen über einen hohen Anteil an Mischnutzungen. Bei den Neubauten hingegen, wurden vornehmlich Einfamilienhäuser gebaut. Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten sind nur vereinzelt vorzufinden und gelten als nicht ortstypisch für Hundwil.

Die Gebäude in Hundwil verfügen grösstenteils über drei Vollgeschosse. Hinzu kommen teilweise Sockelgeschosse, die talseitig ausgebildet sind. Die Dachform ist vom ortstypischen Kreuzfirst- sowie Satteldach geprägt. Aufgrund der Entwicklung der Strassensiedlung sind

⁸ Aufgrund der Bebauungsstruktur von Hundwil, sind beispielsweise bei Berechnungen der Altersstruktur oder der Alten- / respektive Jugendquotienten Ausreisser nicht zu vermeiden. Eine kinderstarke Familie beispielsweise, kann grosse Auswirkungen auf die Darstellung haben. Nichtsdestotrotz geben sie einen guten Überblick der Ist-Situation.

insbesondere ältere Bauten der Strasse zugewandt und fassen diese eng ein. Jüngere Bauentwicklungen wie das Äckerli und der Befang, sind in eigenen Quartierstrukturen zusammengefasst und orientieren sich nicht mehr direkt an der Strasse. Neubauten in Mitleddi/Katzenbühl befinden sich von der Strasse zurückversetzt und weisen eine lockere Bebauungsstruktur auf.

Entlang der Hauptstrasse im Dorf verfügen die älteren Liegenschaften über kleine Platzsituationen. Entlang der Urnäserstrasse verfügen die Liegenschaften sowohl über kleine Platzsituationen als auch über kleine Vorgärten. Die Struktur löst sich mit den jüngeren Bauten allmählich auf. Bepflanzungen werden vielfach als Abgrenzung und Sichtschutz zur nächsten Liegenschaft verwendet.

Der Ausnutzungsgrad in der Gemeinde Hundwil ist im Vergleich zu ähnlichen Gemeinden eher hoch einzustufen. Neben dem historisch gewachsenen Ortskern verfügt das Äckerli als auch der innere Bezirk Zürchersmühle über eine eher hohe Dichte. Hingegen weisen die Neubauten in Mitleddi/Katzenbühl einen eher tieferen Ausnutzungsgrad aus.

Mit dem ehemaligen «Artikel 56» des Baugesetzes AR konnte der Bodenhortung entgegengetreten werden. Auf der Grundlage der damaligen Bebauungsfrist von zehn Jahren bei eingezonten, aber auch bei unbebautem Land, konnten Planungen angestossen werden. Folgende zwei Sondernutzungspläne sind derzeit in Erarbeitung und gehen von einer zeitnahen Überbauung aus⁹.

- Überbauungsplan Mitleddi/Katzenbühl, Katzenbühl
- Überbauungsplan Halde, innere Bezirk Zürchersmühle

Andere unternutzte Parzellen gelten als Potentialflächen zur inneren Verdichtung oder sie werden als Erweiterungsflächen für das lokale Gewerbe genutzt.

4.1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Einwohnerdichte auf Zonierungsebene beläuft sich mehrheitlich bis zu 40 Einwohner pro Hektar und höher. Die Beschäftigungsdichte (gezählt in Vollzeitäquivalente pro Hektar) liegt durch den hohen Anteil an Mischzonen in einem gesunden Rahmen. Neben der hohen Anzahl Beschäftigter im historischen Ortskern, gelten das Gewerbegebiet Sonder und die Schwägälpe zu den grösseren Arbeitsgebern von Hundwil.

Bei der Raumnutzerdichte wird gezeigt wie viele Einwohner und Beschäftigte zusammen innerhalb der Bauzonen den Raum belegen. Dieser liegt bis 40 RN/ha oder gar bis zu 75 RN/ha, was im Bereich einer ländlichen Gemeinde wie Hundwil entspricht.

Bei den Zahlen der Alterszusammensetzung sowie des Altenquotienten sind Ausreisser innerhalb der Bauzone nicht zu vermeiden. Die Auswertungen widerspiegeln im Detail nicht ganz die Realität. Gründe für Abweichungen sind beispielsweise das Alters- und Pflegeheim im Dorf oder die kleinteilige Struktur die als Berechnungsgrundlagen dienten. Zu beachten ist auch die Tatsache, dass zweidrittel der Einwohner ausserhalb der Bauzone leben. Grundsätzlich kann aber

⁹ Nach der Auflage des Teilzonen- und Quartierplans Wies wurde das Rechtsmittel gegenüber des Quartierplanes ergriffen. Die Planung wurde aufgrund dessen sistiert. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. November 2021 wurde entschieden, dass das Genehmigungsverfahren im Projekt Quartierplan Wies aufzuheben ist.

gesagt werden, dass eine gesunde Altersdurchmischung besteht und ausserhalb der Bauzone im Verhältnis sich ein hoher Kinderanteil zeigt.

4.2 Fragebogen mit der Ortsplanungskommission

An der Sitzung vom 23. Januar 2019 wurde gemeinsam in der Ortsplanungskommission ein Fragebogen zu den Themen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Infrastruktur diskutiert. Dieser diente neben der Schliessung von Wissenslücken auch als Checkliste. So konnten schon vorab Richtplanthemen abgeholt werden, die aus Sicht der Raumplanung einen Einfluss auf die Entwicklung von Hundwil haben könnten. Zudem konnten relevante kommissionsübergreifende Planungen erfasst werden.

4.3 Wichtige Strassenräume

Im Zusammenhang mit dem ursprünglichen appenzellischen Bebauungsstil sind folgende Strassenräume in ihrer Prägung wichtig:

Strassenname	Prägung
Dorf Hauptstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Historischer Verlauf Regionale Bedeutung - Strassendorfcharakter - Nationalstrasse N25/04 (Verantwortung liegt beim ASTRA) - Lärmproblematik vorhanden - Emissionen durch Pneuabrieb - Sicherheitsproblematik für Fuss- und Veloverkehr vorhanden - Starke Minderung der Wohnqualität durch den Verkehr - Konflikt Strassenverkehr mit Ortsbildschutz - Kein definierter Dorfein- und Ausgang - Prägende optische Strassenverängung durch Gebäudestellung Assek. Nr. 16 und 17. - Langgezogene, flache Strecke zwischen Friedhof und Siedlungsabschluss bei der Kurve. - Strassenverlauf wird von den Bauten eingefasst. Eine Aufweichung der Stringenz hat ausserhalb des Ortsbildschutzes durch die Aufhebung von Vorgärten zugunsten Vorplätzen und Parkierung bereits begonnen. - Wichtige Silhouette: Gebäudestellung und Landgemeindeplatz
Dorf Urnäscherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Historischer Verlauf Lokale Bedeutung - Strassendorfcharakter - Insbesondere im Bereich der Kernzone wird die Strasse stark von den Häusern eingefasst. - Im Bereich der jüngeren Bebauung (südlich, Richtung Mitledi/Katzenbühl), wird die Einfassung linksseitig durch Garageneinfahrten respektive durch Vorplätze aufgeweicht. Rechtsseitig funktioniert das Gebiet Äckerli eigenständig und strassenabgewandt. Das Quartier wird durch eine Blickdichte Hecke/Thuja und durch die topographischen Eigenheiten abgetrennt - geringe Lärmproblematik

Verbindung zwischen Dorf und Mitledi/Katzenbühl Urnäscherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Historischer Verlauf Lokale Bedeutung - Technischer Verkehrsraum der die beiden Ortsteile verbindet - Höhenunterschied zwischen den beiden Ortsteilen - Weiter Blick in die prägende Hügellandschaft - Landwirtschaftszone reicht grösstenteils direkt an die Strasse und wird von einer grösseren Hecke und Baumbepflanzung unterbrochen - Wenig Beschattung für Fuss- und Veloverkehr - Geringe Lärmproblematik
Mitledi/Katzenbühl Urnäscherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Historischer Verlauf Lokale Bedeutung - Weilercharakter im Bereich der älteren Bebauungen aufgrund ihrer Stellung - Technischer Verkehrsraum - Jüngere Bauten heben sich topographisch und aufgrund der Stellung ab - Bodensignaletik und Beschilderung aufgrund der Schule - Kuppensituation - Geringe Lärmproblematik
Zürchersmühle Lehnenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Historischer Verlauf Lokale Bedeutung - Weilercharakter im Bereich der älteren Bebauungen aufgrund ihrer Stellung - Technischer Verkehrsraum - Jüngere Bauten des Quartiers Befang heben sich aufgrund der topographischen Eigenheiten durch eine Stützmauer / Böschung ab. Trotz des Höhenunterschieds ist das Quartier eine prägende Silhouette mit Weit-sicht. - Wichter Knotenpunkt bei der Brücke - Geringe Lärmproblematik

Die Strassenräume vom Sonder, Bömmeli und der Schwägälp sind technisch, auf den Verkehr respektive auf die Erschliessung ausgelegt. Sie werden hier nicht weiter erläutert.

4.4 Wohnen ausserhalb der Bauzone

In Hundwil leben zweidrittel der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone. Die ruhige Lage inmitten der Landwirtschaftszone, wird als hohe Wohnqualität geschätzt und bietet Platz für Familien und Wohngemeinschaften. Grundsätzlich werden die traditionelle Streusiedlung sowie der apenzellische Haustyp vom Kanton und der Gemeinde unterstützt und sind zu erhalten. Sie stehen jedoch im Widerspruch zu den Innenentwicklungsbestrebungen. Zudem obliegt die Baubewilligungspraxis beim Kanton und richtet sich nach dem Raumplanungsgesetz (insbesondere Art. 24ff, landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und Ausnahmbewilligungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone). Eine gesamtheitliche Planung im Sinne der Innenentwicklung ist dadurch begrenzt (z.B. Minderung des MIV-Anteils, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, kompakte Bebauungsstruktur, usw.).

Die Gemeinde kommt jedoch ihren Verpflichtungen im Rahmen ihrer Kompetenzen und Möglichkeiten nach. So kann sie beispielsweise Grundeigentümer in Baufragen beraten, sichere

Schulwege anstreben und ergänzende Strukturen anbieten (z.B. einmal pro Woche Mittagstisch an der Schule).

4.5 Belebung Dorfkern

Durch das national geschützte Ortsbild (ISOS) im Dorf sowie die kulturhistorische Geschichte der Landsgemeinde, hat Hundwil einen eigenen Charm und einen hohen Widererkennungswert. Dies wird grundsätzlich als Chance anerkannt und soll im Zusammenhang mit traditionellen Veranstaltungen auf dem Landsgemeindeplatz verstärkt werden.

Bei Bebauungen werden Investoren für die situative Aufwertung im denkmalpflegerischen Sinne, jedoch durch die hohe Belastung der Hauptstrasse abgeschreckt. Es sind mit allen Stufen (Bund, Kanton und Gemeinde) Lösungen zu finden, die dem Erhalt des Ortsbildes dienlich sind.

Die Hauptversorgung von Gütern des täglichen Bedarfs, Kirche und die Verwaltung ist weiterhin im Dorf zu pflegen.

4.6 Frei- und Grünflächen

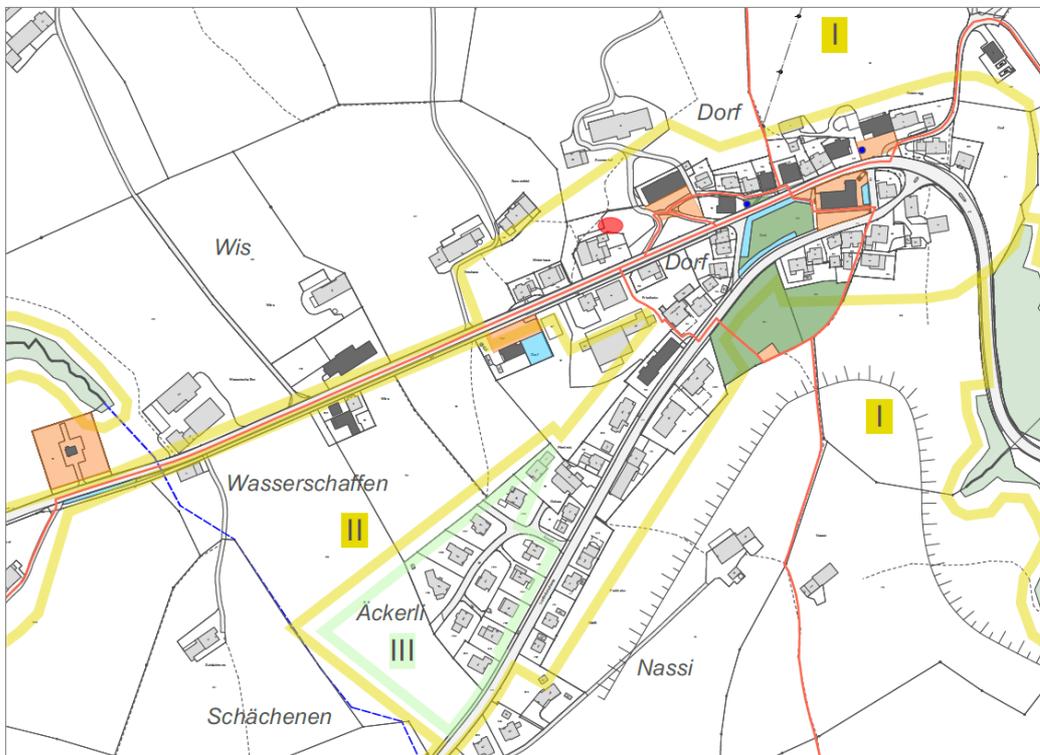
Dorf

Hundwil liegt am Fusse einer Hügelkette und eingegrenzt durch die Gewässer Urnäsch und Sonderbach welche im Tobel liegen (keine direkten Zugangsmöglichkeiten). Das Dorf fällt gegen Sonder und gegen Waldstatt ab. Bebauungen entlang der Urnäschstrasse befinden sich in Hanglage.

Wichtige Sichtbeziehungen ist die Hundwilerhöhe und die umliegende appenzellische Hügellandschaft. Entlang der Hauptstrasse wird die Sicht durch Freiflächen, insbesondere durch den Landsgemeindeplatz, zur Hundwilerhöhe freigegeben.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche umfließt das Siedlungsgebiet und reicht unmittelbar bis an die Bebauung respektive Strassen heran. Das Kulturgebiet rund um Hundwil Dorf befindet sich im ISOS-Gebiet.

Prägung	Verortung
Verweilräume	<ul style="list-style-type: none"> - Friedhof - Postautohaltestelle - Landsgemeindeplatz - Kirchenplatz und Umgebung - Umgebung Dorfbrunnen - Alte Dorfstrasse mit Vorplatz Bären
Raum für infrastrukturebundene Aktivitäten	<ul style="list-style-type: none"> - Spielplatz beim Restaurant Bären (privat geführt, kann aber öffentlich genutzt werden)
Grünflächen im Siedlungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Landsgemeindeplatz
Prägende Brunnen	<ul style="list-style-type: none"> - Landsgemeindebrunnen - Dorfbrunnen
Weitere wichtige Plätze und Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> - Strassensiedlungscharakter mit Vorplätzen und Vorgärten (siehe auch Analyse Strassenräume) - Vorbereiche von Restaurants
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> - Friedhof - Kirche - Landsgemeindeplatz - Sântis Metzgerei



Frei- und Grünflächen im Dorf

Eigene Darstellung,
10. Juni 2022
(Lineare Aktivitäten =
z.B. Wander- und
Fusswege)

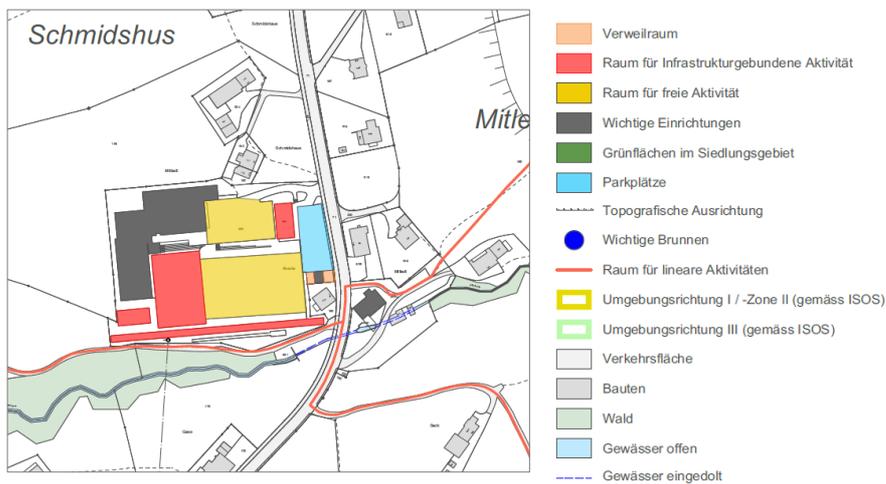
- | | |
|---|--|
| Verweilraum | Umgebungsrichtung I / -Zone II (gemäss ISOS) |
| Raum für Infrastrukturgebundene Aktivität | Umgebungsrichtung III (gemäss ISOS) |
| Raum für freie Aktivität | Verkehrsfläche |
| Wichtige Einrichtungen | Bauten |
| Grünflächen im Siedlungsgebiet | Wald |
| Parkplätze | Gewässer offen |
| Topografische Ausrichtung | Gewässer eingedolt |
| Wichtige Brunnen | |
| Raum für lineare Aktivitäten | |

Mittledi/Katzenbühl

Mittledi/Katzenbühl liegt höher als das Dorf auf einer Geländeterrasse inmitten der Hügellandschaft. Die Aussicht auf die umliegenden Hügelketten ist frei von störenden Elementen.

Die Landwirtschaftsfläche reicht unmittelbar an die Strasse respektive an die Bebauung.

Prägung	Verortung
Verweilräume	- Schulhaus Mitledi - Entsorgungsstelle
Raum für infrastrukturegebundene Aktivitäten	- Schulhaus Mitledi / Sportplatz und Turnhalle
Raum für freie Aktivität	- Schulhaus Mitledi / Spielwiese
Parkierung	- Schulhaus Mitledi



Frei- und Grünflächen Mittedi / Katzenbühl

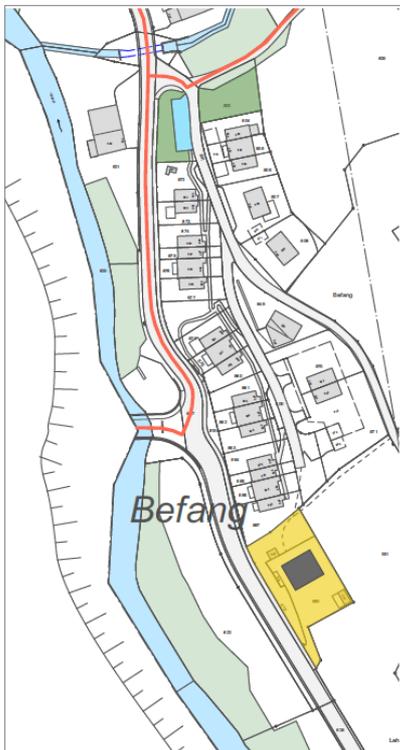
Eigene Darstellung,
24. Mai 2022

(Lineare Aktivitäten =
z.B. Wander- und
Fusswege)

Innerer Bezirk Zürchersmühle

Eingegrenzt durch Hügelszug und durch das Gewässers Urnäsch (mit Nebenflüssen), liegt Zürchersmühle in Hanglage.

Prägung	Verortung
Grünflächen im Siedlungsgebiet	- Grünflächen rund um die Parkplätze
Raum für freie Aktivität	- Schule Lehen
Weitere wichtige Plätze und Freiräume	- Vorbereiche von Restaurants
Parkierung	- Öffentliche Parkplätze Zürchersmühle



- Verweilraum
- Raum für Infrastrukturgebundene Aktivität
- Raum für freie Aktivität
- Wichtige Einrichtungen
- Grünflächen im Siedlungsgebiet
- Parkplätze
- Topografische Ausrichtung
- Wichtige Brunnen
- Raum für lineare Aktivitäten
- Umgebungsrichtung I / -Zone II (gemäss ISOS)
- Umgebungsrichtung III (gemäss ISOS)
- Verkehrsfläche
- Bauten
- Wald
- Gewässer offen
- Gewässer eingedolt

Frei- und Grünflächen Zürchersmühle

Eigene Darstellung, 24. Mai 2022

(Lineare Aktivitäten = z.B. Wander- und Fusswege)

4.6.1 Naherholung

Hundwil ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Naherholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung befinden sich sozusagen vor der Haustüre und dem naheliegenden Wander- und Mountainbikewegnetz.

Spielmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche sind bei den Schulhäusern Mitledi/Katzenbühl und Zürchersmühle möglich. Im Dorf (beim Restaurant Bären) befindet sich ein Spielplatz, der öffentlich genutzt werden kann.

4.7 Verfügbarkeit von Bauland

Die landwirtschaftliche Nutzung des Kulturlandes in Hundwil hat einen sehr hohen Stellenwert. Können künftig Einzonungen wieder erfolgen, stellt die Verfügbarkeit von geeignetem Bauland eine grosse Unsicherheit dar. Entwicklungsgebiete sind deshalb frühzeitig in den entsprechenden Planungsinstrumenten anzuzeigen.

5 Allgemeine Handlungshilfe

Auf der Grundlage von Ortskenntnissen und der Analyse werden allgemeine Handlungshilfe für das Siedlungsgebiet festgehalten. Sie dienen als Grundlage für die Gemeinde beispielsweise bei Planungen und Baubewilligungsverfahren.

Die Quartiernamen beziehen sich auf die Quartiereinteilung (siehe Anhang).

5.1 Quartiere

5.1.1 Handlungshilfe im nationalen und kommunalen Schutz

Quartiere: Dorfkern, Landsgemeindeplatz, Teilgebiet Dorf West, Teilgebiet Dorf Bären, Teilgebiet Dorf Süd, umliegende Landwirtschaftszone gemäss ISOS

Bebauungsstruktur

- Im nationalen Schutzgebiet gelten die Bestimmungen nach kantonalem Baugesetz.
- Im kommunalen Schutzgebiet gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde.
- Bei Planungen ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu involvieren.
- Sowohl bei Neu- und Ersatzbauten als auch bei Sanierungen sind mit den Grundeigentümern individuelle Lösungen zu finden. Sie haben dem Charakter der appenzelisch ausserrhodischen Baukultur zu entsprechen. Die Leitfäden des Kantons zur Baukultur sind als Grundlagen zu nutzen.
- Die Dichte ist zu wahren / erhalten.
- Die Struktur ist zu wahren.
- Die Mischnutzung ist zu priorisieren.
- Koordination mit dem Strassenraum «Hauptstrasse».

Aussenräume

- Begegnungsgelegenheiten auf der strassenabgewandten Seite werden durch die Gemeinde unterstützt. Es sind qualitativ gute Lösungen zur ortsbaulichen Einpassung zu finden.
- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen sind zu wahren (Vermeidung von Sichtschutzwänden zwischen den Parzellen).
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.

- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Der Landsgemeindeplatz ist als Freihaltegebiet zu wahren.
- Auf dem Landsgemeindeplatz sind traditionelle Veranstaltungen im Kontext mit dem geschützten Ortsbild zu verbinden. Der Platz kann beispielsweise durch kulturelle Anlässe und durch befristete Nutzungen aktiviert werden (z.B. mobile Bauten, Ausstellungen, Markt, usw.).
- Die zentrumsprägenden Plätze sind zu wahren und weiterhin zu pflegen.

Landwirtschaftsgebiet

- Die im ISOS liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen «Umgebungsrichtung I» ist von störenden Elementen frei zu halten (liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet; Fruchtfolgeflächen vorhanden). Die für das Ortsbild wesentlichen Vegetationen und Altbauten sind zu bewahren. Siedlungserweiterung unter entsprechenden Nachweisen können im Bereich Dorf Süd ermöglicht werden. Einpassung und Siedlungsübergänge sind zentral für eine Entwicklung. Davon ausgenommen ist das Bauentwicklungsgebiet gemäss Gemeinderichtplan im Bereich Dorf Süd
- Die im ISOS liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche «Umgebungszone II» ist von störenden Elementen frei zu halten. Die für das Ortsbild wesentlichen Vegetationen und Altbauten sind zu bewahren. Davon ausgenommen sind Bauentwicklungsgebiete gemäss Gemeinderichtplan im Bereich Wies / Äckerli. Einpassung und Siedlungsübergänge sind zentral für eine Entwicklung.
- Die im ISOS liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche «Umgebungszone III» ist von störenden Elementen frei zu halten. Einpassung und Siedlungsübergänge sind zentral für eine Entwicklung.

5.1.2 Handlungshilfe im Umgebungsschutz

Quartiere: Dorf Bären, Dorf West, Urnäsherstrasse, Urnäsherstrasse Süd, Äckerli

Gebiet Pumpstation Abwasser wird nicht weiter berücksichtigt.

Bebauungsstruktur

- Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung von Schutzzonen oder Schutzzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden. Es gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten sowie Sanierungen haben sich am Bestand auszurichten. Körnung, Hausausrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung haben sich am Bestand zu orientieren.
- Die bauliche Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten. Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Urnäsherstrasse».
- Grundsätzlich sind die Dichten zu halten. Bei den Gebieten Äckerli und Urnäsherstrasse Süd ist eine Nutzungserhöhung vorstellbar.

- Der Punkthauscharakter ist zu bevorzugen.
- Steildächer mit ruhiger Dachgestaltung sind ortstypisch und gegenüber Flachdächern zu bevorzugen.
- Die Ausrichtung der Bauten und deren Hauptfassade sollte strassenzugewandt sein.
- In den Gebieten Dorf Bären, Dorf West und Urnäserstrasse sind Mischnutzungen zu priorisieren. In den Gebieten Urnäserstrasse Süd und Äckerli ist die Wohnnutzung zu priorisieren.
- In den Gebieten Urnäserstrasse Süd und Äckerli sind Wohnnutzungen zu priorisieren.
- Im Dorf ist auf einen guten Wohnungsmix zu achten. Bei Sanierungen, Neu- und Ersatzbauten ist jeweils zu prüfen, inwiefern kleinere Wohneinheiten für 1 bis 2 Personenhaushalte sinnvoll sind (heute geprägt von Einfamilienhaushalten).
- Der Strassendorfcharakter ist zu wahren.
- Einlegerwohnungen oder kleinere bauliche Anpassungen, damit die Einwohnerdichte ansteigt sind sinnvoll.
- Koordination mit dem Strassenraum «Dorf, Urnäserstrasse»

Aussenräume

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch genügend Grünräume zwischen den Bauten, Grünstrukturen, usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Dorfteile Dorf und Mitledi/Katzenbühl sind weiterhin als einzelne Dorfteile zu erhalten (Trennung der Dorfteile durch Landwirtschaftsgebiet beibehalten).
- Wichtige Silhouetten (Gebäudestrukturen) und Sichtbeziehungen bei Neu- und Ersatzbauten sind zu berücksichtigen.

5.1.3 Handlungshilfe Mitledi/Katzenbühl

Quartier: Schulhaus und Mitledi/Katzenbühl

Bebauungsstruktur

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten. Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnützung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Urnäscherstrasse».
- Punkthauscharakter ist zu bevorzugen.
- Steildächer mit ruhiger Dachgestaltung sind ortstypisch und gegenüber Flachdächern zu bevorzugen.
- Die Ausrichtung der Bauten und deren Hauptfassade sollte Strassenzugewandt sein.
- Die Setzung der Bauten sollte entlang der Höhenkurven stattfinden.
- Es ist die Wohn- oder Mischnutzung zu priorisieren.
- Eine hohe Dichte als auch eine kompakte Siedlung ist anzustreben. Unternutzte Parzellen sind bei Ersatz- oder Neubauten besser zu nutzen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Mitledi/Katzenbühl, Urnäscherstrasse»

Aussenräume

- Fließende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fließende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch genügend Grünräumen zwischen den Bauten, Grünstrukturen, usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Dorfteile Dorf und Mitledi/Katzenbühl sind weiterhin als einzelne Dorfteile zu erhalten (Trennung der Dorfteile durch Landwirtschaftsgebiet beibehalten).

5.1.4 Handlungshilfe Innerer Bezirk Zürchersmühle

Quartier: Befang und Halde

Bebauungsstruktur

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten. Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnützung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Lehnenstrasse».
- Grundsätzlich ist der Punkthauscharakter zu bevorzugen. Im Bereich des Gewerbegebietes sind entsprechend des Bedarfes Lösungen zu finden.
- Steildächer mit ruhiger Dachgestaltung sind ortstypisch und gegenüber Flachdächern zu bevorzugen.
- Die Ausrichtung der Bauten und deren Hauptfassade sollte Strassenzugewandt sein.
- Die Setzung der Bauten sollte entlang der Höhenkurven stattfinden.
- Es ist die Wohn- oder Gewerbenutzung zu priorisieren.
- Eine hohe Dichte als auch eine kompakte Siedlung ist anzustreben.
- Die Nutzung ist zu halten.

Aussenräume

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch genügend Grünräumen zwischen den Bauten, Grünstrukturen, usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Gewässerzugang der Urnäsch ist zu ermöglichen.

5.2 Wichtige Strassenräume

Dorf

Handlungshilfe Hauptstrasse

- Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten.
- Einfassung des Strassenraumes durch Gebäude und deren Hauptfassade ist zu wahren und zu stärken.
- Bei einer Bebauung entlang der Hauptstrasse ist die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu involvieren (insbesondere wegen des Ausdrucks).
- Die Lärmproblematik ist durch geeignete Massnahmen zu reduzieren. Dabei ist auf Lärmschutzwände zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen, usw.) die dem Strassendorfcharakter gerecht werden.
- Dorfeingang -respektive Ausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.
- Erhöhung der Aufenthalts- und der Wohnqualität (z.B. durch niedrigeres Temporegime).
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze, usw.).
- Auf die Aufhebung von Vorgärten zugunsten Parkierung, ist zu verzichten.

Dorf

Handlungshilfe Urnäserstrasse

- Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten.
- Einfassung des Strassenraumes durch Gebäude und deren Hauptfassade ist zu wahren und zu stärken.
- Bei einer Bebauung entlang der Strasse ist die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu involvieren (insbesondere wegen des Ausdrucks).
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen, usw.) die dem Strassendorfcharakter gerecht werden.
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze, usw.).
- Auf die Aufhebung von Vorgärten zugunsten Parkierung, ist zu verzichten.
- Sichere Ausgestaltung für Fuss- und Veloverkehr zwischen Dorf und Mitledi/Katzenbühl unter der Berücksichtigung der Steigung (Sicherung Schulweg).

Mitledi/Katzenbühl**Handlungshilfe Urnäserstrasse**

- Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten.
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen, usw.) die dem Weilercharakter gerecht werden.
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen.
- Sichere Gestaltung des Schulweges. Entschärfung der Kuppensituation respektive der eingeschränkten Sichtweiten.
- Dorfeingang -respektive Ausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.

Zürchersmühle**Handlungshilfe Lehenstrasse**

- Der Ausdruck der Bauten sowie deren Hauptfassade sind strassenseitig auszurichten.
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen, usw.) die dem Weilercharakter gerecht werden.
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen.
- Sichere Gestaltung des Schulweges.
- Dorfeingang -respektive Ausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.

6 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

6.1 Potentiale

Auf Basis der durchgeführten Analysen wurde das Innenentwicklungspotential der einzelnen Gebiete gesamthaft beurteilt. In erster Linie dient die Potentialanalyse dazu, aufzuzeigen wo aus raumplanerischer Sicht ein Potential für die Innenentwicklung vorhanden ist. Anzumerken ist ebenfalls, dass ein hohes Innenentwicklungspotential nicht zwingend mit einem Verdichtungspotential im Sinne einer Erhöhung der baulichen Ausnützung gleichzusetzen ist. Verschiedenenorts kann eine Innenentwicklung auch eine qualitative Gebietsentwicklung bedeuten. So kann beispielsweise das Bereitstellen von Alternativen zugunsten der Ablösung von Klein- zu Familienhaushalten in Einfamilienhäusern, die Bevölkerungszahl auch erhöhen. Zudem kann die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz das Image verbessern und mehr Einwohner anziehen.

Ausschlaggebende Kriterien für Potentialflächen:

- Gute ÖV-Erschliessung / gute MIV¹⁰-Erschliessung
- Unbebaute Gebiete
- Unternutzte Gebiete (geringe Einwohner- und Raumnutzerdichte / bauliche Dichte / Ausnützungsgrad)
- Bauzustand der Gebäude (ältere, sanierungsbedürftige Gebäude ohne Schutzüberlagerung)
- Bebauungstypologie (Mischnutzung)
- Potentielle Kernzonenerweiterung

Potentialminderung:

- Neuere Überbauungen; neue Renovationen
- Mangelnde ÖV-Erschliessung / mangelnde MIV¹¹-Erschliessung
- ISOS / Ortsbild von nationaler Bedeutung / Ortsbildschutzzone
- Potentielle Auszonungsflächen
- Auszonungsflächen

¹⁰ MIV = motorisierter Individualverkehr

¹¹ MIV = motorisierter Individualverkehr

6.1.1 Abwägung

Dichten

Die Ist-Dichte in der Gemeinde Hundwil beträgt rund 58 Einwohner + Beschäftigte/ha (E+B/ha). Der geforderte Bundesmedian liegt für ländliche Gemeinden bei 28 E+B/ha, womit Hundwil aufzuzeigen hat, wie sie die Nutzungsdichte der Bauzone zu halten gedenkt.

Die Ist-Dichte beträgt demzufolge über das doppelte der geforderten Nutzungsdichte. Die Entwicklung nach innen ist deshalb mit der Verträglichkeit des Dorfbildes und mit der Wohnumfeldqualität zu vereinen.

Das Hauptmerk der Gemeinde liegt deshalb auf einer qualitätsvollen Entwicklung (harte und weiche Standortfaktoren), welche individuelle Lösungsfindungen unter der hiesigen Baukultur zulässt.

Potentielle Entwicklungsgebiete Neben den Potentialen zur Innenentwicklung im Bestand stellt sich auch die Frage, welche Flächen durch flächengleichen Abtausch oder bei Bedarfsnachweis für eine Neuentwicklung, Potentiale aufweisen. Dabei werden mehrere Flächen ausgeschieden um sich zukünftig Handlungsoptionen hinsichtlich der Erhältlichkeit offen zu lassen. Folgende Flächen zählen dazu:

- U1: Wies
- U5: Dorf Süd
- U8: Mitledi/Katzenbühl

Aufgrund der ÖV-Güteklasse von Mitledi/Katzenbühl können grundsätzlich nach heutigen Planungserkenntnissen keine Neueinzonungen bei der Fläche von U8 erfolgen. Aufgrund der ruhigen und sicheren Lage, der unmittelbaren Nähe zum Schulhaus, dem bereits eingetragenen Entwicklungsabsichten im rechtskräftigen Gemeinderichtplan von 2009 sowie der Nähe zum Dorf und der Postautohaltestelle (15 Gehminuten), erscheint der «Spezialfall» jedoch für eine künftige Entwicklung prüfenswert.

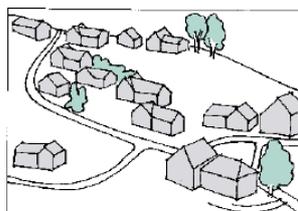
6.2 Strategie

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. ISOS, schutzwürdige Objekte / Ortsbilder) bis hin zum Ersatzneubau oder Neuentwicklung auf unbebauten Flächen. Nachfolgend sind die angewendeten Strategieansätze auf Grundlage der Potentiale erläutert sowie im Strategieplan (siehe Anhang) dargestellt.

Die Strategien der Siedlungsentwicklung sind jeweils mit der Strassenraumgestaltung als auch mit dem Freiraum zeit- und stufengerecht abzustimmen und zu koordinieren.

Bestand Bewahren / Erhalten

- Gebiete weisen schutzwürdige Ortsbilder oder weisen wertvolle und identitätsstiftende Bauten und Siedlungsstrukturen auf. Aufgrund dessen ist das Verdichtungspotential in diesen Gebieten eher gering.
- Massvolle (Innen-) Entwicklungen (Ergänzungen, Ersatzneubauten) sind jedoch unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität durchaus möglich.
- Insbesondere in geschützten Strukturen (ISOS, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Ortsbildschutzzone) soll eine Verbesserung der Wohnqualität durch massvolle Entwicklungen ermöglicht werden können.



Bewahren

Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung, Kanton Appenzell Ausserserrhoden, 2019

Leitsatz: Das Siedlungsbild respektive die Gebäude sind weitgehend zu erhalten, zu pflegen und wo nötig aufzuwerten respektive zu sanieren.

Weiterentwickeln

- Diese Strategie kommt v.a. in Gebieten mit hohem Verdichtungspotential zur Anwendung.
- Siedlungsstrukturen werden zugunsten von Innenentwicklung angepasst oder teilweise ersetzt. Mögliche Bauformen sind beispielsweise Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.



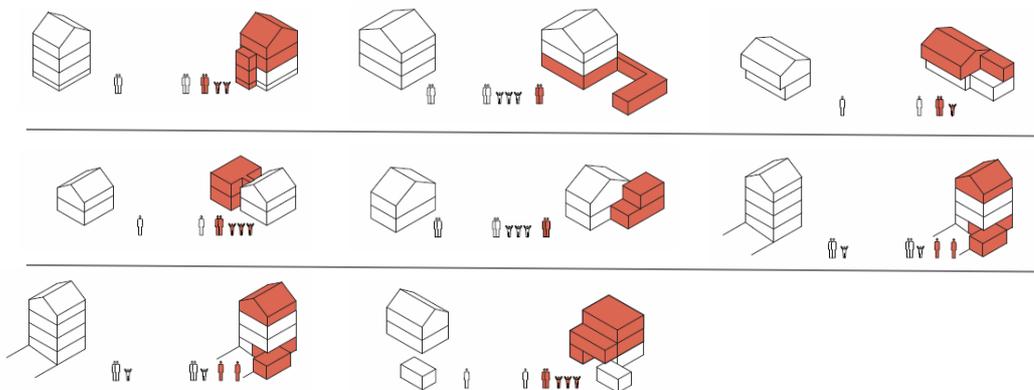
Weiterentwickeln

Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung, Kanton Appenzell Ausserserrhoden, 2019

Leitsatz: Eine Erhöhung der Nutzungsdichte (Raumnutzer- sowie bauliche Dichte) wird angestrebt. Dies soll durch Anpassung und / oder Erhöhung der Ursprungsnutzung erfolgen.

Die Erhöhung der Nutzungsdichte ist zu differenzieren mit der Erhöhung der baulichen Dichte. Entscheidend ist der Umgang im Bestand durch die Erweiterungen durch zusätzliche Wohneinheiten (z.B. Stöckli, Mehrgenerationenhaus, usw.) durch Aufstockungen, An- und Nebenbauten. Dabei werden eigene Wohnungseingänge zu den jeweiligen Wohnungen empfohlen, die die Privatsphäre besser wahren.

Folgende Auswahl von Beispielen können eine Weiterentwicklung im Bestand aufzeigen:



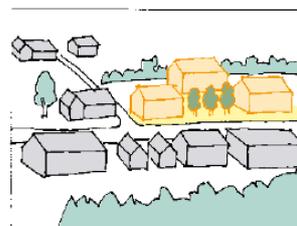
**Schema
Innenentwicklung
im Einfamilien-
hausquartier**

*Forum Raument-
wicklung 03/2017;
S. 28*

Neuentwickeln / Umstrukturieren

- Die Überbauung von unbebauten Bauzonen (Baulücken) oder ungenutzten Arealen an guten Lagen besitzen das grösste Innenentwicklungspotential. Jedoch ist dieses stark von der Verfügbarkeit abhängig.

Leitsatz: Ungenutzte oder nicht mehr benötigte Areale / Gebäude werden umstrukturiert und neu entwickelt. Dies geht mit der Zuweisung einer neuen Nutzung einher. Neubauten haben sich in den Bestand einzupassen und der gängigen Bautypologie zu entsprechen.



**Neuentwickeln /
Umstrukturieren**

*Innenentwicklung
im Siedlungsgebiet,
Arbeitshilfe für die
kommunale Nut-
zungsplanung, Kan-
ton Appenzell Aus-
serrhoden, 2019*

6.3 Umsetzung

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

6.3.1 Formelle Massnahmen

Hierbei handelt es sich um Instrumente und Verfahren, die eine planungsrechtliche 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; Baureglementsanpassungen bezüglich Zonenbestimmungen etc.)
- Sondernutzungspläne
- Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge)

- Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung) gemäss Art. 56 BauG (z.B. in Form von Verträgen, Bauverpflichtungen mittels öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen etc.)

6.3.2 Informelle Massnahmen

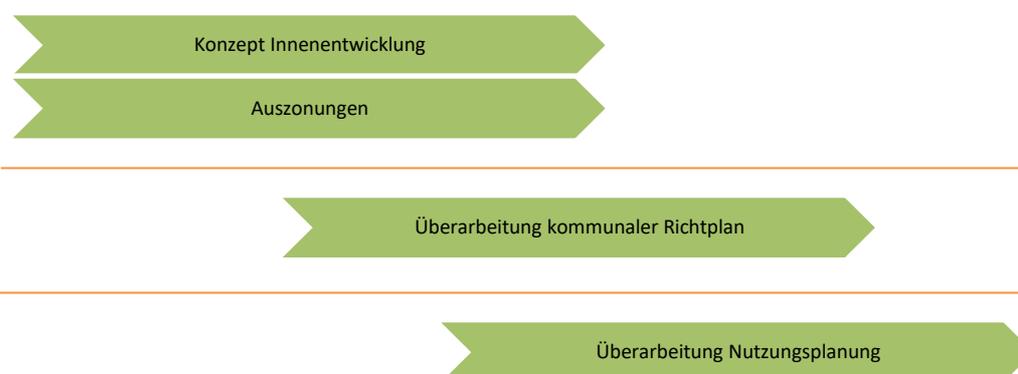
Informelle Massnahmen sind offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren.

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

6.4 Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse aus der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen werden gemäss kantonaalem Richtplan, S.1.2 in die kommunale Richtplanung eingearbeitet. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen (z.B. Zonenplananpassungen etc.). Im Rahmen der Richtplanung soll hierzu eine Priorisierung der Massnahmen erfolgen. Dies ermöglicht, die verschiedenen Entwicklungsabsichten schrittweise anzugehen und die vorhandenen Ressourcen zu bündeln. Gleichzeitig soll der Handlungsspielraum aber so gross bleiben, um aktiv auf Entwicklungen und sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können.



6.5 Massnahmen Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

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

Die Innenentwicklungsmassnahmen ist mit der allgemeinen Handlungshilfe zu koordinieren.

Für eine bessere Lesbarkeit und Orientierung finden Sie im Anhang einen Plan mit Gebietseinteilungen sowie den Potentialplan mit Nummerierungen.

6.5.1 Planungshorizont

Die Planungshorizonte werden wie folgt festgelegt (voraussichtliche Beendigung der Planung):

Kurzfristig = innert 5 Jahren

Mittelfristig = innert 5 bis 10 Jahren

Langfristig = in mehr als 10 Jahren

Nr.	Ortsteil / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungshorizont
Allgemeine Entwicklungsstrategien				
	Hundwil Dorf		- Alternativen schaffen und aufzeigen, die eine Ablösung von Klein- zu Familienhaushalten in Einfamilienhäusern ermöglichen (z.B. mittels kleinräumigen und erschwinglichen Wohnraums für ältere Menschen, Beratungen, usw.)	Laufend
	Hundwil Dorf		- Jungen Erwachsenen eine Alternative zur Abwanderung anbieten (z.B. mittels kleinräumigen und erschwinglichen Wohnraums)	Laufend
A5	Bömmeli	Parz. Nr. 733, 823 Intensiverholungszone Skisport und Gastronomie IE Sp	Die künftige Entwicklung und Nutzung sind zu beobachten. Es sind zeit- und bedarfsgerechte Massnahmen zu treffen.	Kurz- bis Mittelfristig
Bestand Bewahren / Erhalten				
E1	Dorfkern	Parz. Nr. gemäss ISOS / Ortsbild von nationaler Bedeutung	- Aufzeigen und kommunizieren von aktuellen Wohnmodellen in historischen Appenzellerhäusern im ISOS-Gebiet durch situative Beratung.	Laufend
E2	Befang	Parz. Nr. 648 Wohn- und Gewerbezone WG	Umzonung des Parkplatzes in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE im Rahmen der Zonenplanrevision	Kurzfristig
Weiterentwickeln				
W1	Dorf / Bären	Parz. Nr. 29, 27 Wohn- und Gewerbezone WG	Landabtausch der Parzellen-Restflächen von der Nord- zur Westseite prüfen	Mittel- bis langfristig

Nr.	Ortsteil / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs-horizont
W2	Dorf / Bären	Parz. Nr. 272, 29 – 32 Wohn- und Gewerbezone WG	Umzonung in die Kernzone K im Rahmen der Zonenplanrevision prüfen	Kurzfristig
W3	Urnäscherstrasse	Parz. Nr. 816, 58, 79, 760, 795 Wohn- und Gewerbezone WG	Umzonung in die Kernzone K im Rahmen der Zonenplanrevision prüfen	Kurzfristig
W4	Urnäscherstrasse	Parz. Nr. 811, 77, 76, 762 Wohnzone W1	Zonenanpassung von der Nassi Parz. Nr. 75 zugunsten Parz. Nr. 811, 77, 76, 762 (5m Streifen) im Rahmen der Zonenplanrevision angehen	Kurzfristig
W5	Äckerli / Urnäscherstrasse	Parz. Nr. 613, 779, 780, 781, 782, 61, 784, 783, 785, 786, 787, 788, 60, 59 Wohnzone W1 und Wohn- und Gewerbezone WG	Nutzungserhöhungen wie beispielsweise durch das Näherbaurecht oder der Aufzonung sind im Rahmen der Revision des Baureglements respektive der Zonenplanung zu prüfen	Kurz- bis Mittelfristig
W6	Dorf West	Parz Nr. 52, 53, 56, 57 Kernzone K und Wohn- und Gewerbezone WG	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsmöglichkeiten sind bei Bedarf zu prüfen - Der kommunale und nationale Ortsbildschutz ist zu beachten - Grundeigentümergegespräch suchen und die Entwicklungsabsichten abklären - Koordination mit Dorf West U3 und W2 	Mittel- bis Langfristig
W7	Dorf Süd	Parz. Nr. 84, 83, 86 Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der 2. Bautiefe prüfen (1. Bautiefe ISOS) - Der kommunale und nationale Ortsbildschutz ist zu beachten - In Koordination mit Dorfkern E1 und U5 	Mittel- bis langfristig
W8	Urnäscherstrasse Süd	Parz. Nr. 813, 824, 825, 74 Wohnzone W2	<ul style="list-style-type: none"> - Grundeigentümergegespräche suchen und die Entwicklungsabsichten abklären - Bei Neu- und Ersatzbauten ist eine höhere Dichte anzustreben 	Mittel- bis Langfristig
W9	Mitledi/Katzenbühl	Parz. Nr. 616, 167, 914 Wohn- und Gewerbezone WG und Wohnzone W2	<ul style="list-style-type: none"> - Grundeigentümergegespräche suchen und die Entwicklungsabsichten abklären - Bei Neu- und Ersatzbauten ist eine höhere Dichte anzustreben 	Langfristig

Nr.	Ortsteil / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs-horizont
W10	Mitledi/Katzenbühl	Parz. Nr. 829, 198, 197 Wohn- und Gewerbezone WG	- Die Nutzung der Parzelle ist zu verbessern - Koordination mit Mitledi/Katzenbühl U8	Mittel- bis Langfristig
W11	Halde	Parz. Nr. 650 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	- Bei Bedarf Umnutzung oder Erweiterung der Schulanlage prüfen	Bei Bedarf / Langfristig
W12	Schwägälp	Parz. Nr. 860 Intensiverholungszone IE S	- Erweiterungsbauten sind im Rahmen des «Quartierplans Schwägälp» möglich	Laufend
Neuentwickeln / Umstrukturieren				
U1	Wies	Parz. Nr. 63, 64 Übriges Gemeindegebiet ÜG	- Neuentwicklung durch Einzonung prüfen - Erhältlichkeit prüfen - Koordination mit Dorf West U3 und W5	Mittel- bis langfristig
U2	Dorf West	Parz. Nr. 764 Wohn- und Gewerbezone WG	- Umstrukturierungsmöglichkeiten prüfen	Mittel- bis Langfristig
U3	Dorf West	Parz. Nr. 56, 57 Wohn- und Gewerbegebiet WG	- Entwicklungsabsichten sind bei der Höhibau AG abzuholen respektive zu klären - Neuentwicklungs- und Umstrukturierungsabsichten sollen mittels Gesamtkonzept (Vertiefung der vorhandenen Studien, Studienauftrag respektive Bebauungskonzept) geprüft werden - Koordination mit Dorf West / Urnäscherstrasse W6, Dorf West U1, U2, U4	Mittel- bis Langfristig
U4	Urnäscherstrasse	Parz. Nr. 79 Wohn- und Gewerbezone WG	- Zonenanpassung von der Nassi Prz. Nr. 75 zugunsten des ehemaligen Fabrikgebäudes im Rahmen der Zonenplanrevision prüfen - Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes ist zu prüfen. - Ein Ersatzbau kann angedacht werden. Die Qualitäten sind zwingend zu wahren beispielsweise mittels einer Bebauungsstudie	Kurzfristig Mittelfristig

Nr.	Ortsteil / Strategie	Ausgangslage	Massnahmen	Planungs-horizont
U5	Dorf Süd	Parz. Nr. 80, 86 Kernzone K und Grünzone innerhalb Baugebiet mit Schwerpunkt Freihaltung GRiF, Übriges Gemeindegebiet ÜG und Landwirtschaftszone L	- Grundeigentümergegespräch suchen und die Entwicklungsabsichten abklären - Qualitätssicherung hat zwingend durch eine Bebauungsstudie oder Varianzverfahren zu erfolgen - Koordination mit E1 und W7	Mittel- bis Langfristig
U6	Dorf West	Parz. Nr. 52 Kernzone K	- Bessere Ausnützung der Parzelle anstreben (z.B. durch unterirdische Parkierung) - Der kommunale und nationale Ortsbildschutz ist zu beachten - Koordination mit Dorf West W6, W2, E1	Mittel- bis Langfristig
U7	Mitledi/Katzenbühl	Parz. Nr. 169, 170, 168, 778 Wohnzone W1 und W2	Nach der rechtskräftigen Auszonung ist der Verfahrensprozess des Sondernutzungsplans Katzenbühl umzusetzen	Kurzfristig
U8	Mitledi/Katzenbühl	Parz. Nr. 169 Übriges Gemeindegebiet ÜG	- Eine mögliche Einzonung ist zu prüfen	Langfristig
U9	Halde	Parz. Nr. 931 Wohnzone W1	- Bebauung durch den Sondernutzungsplan Zürchersmühle Halde Parz. Nr. 931 umsetzen	Kurzfristig
U10	Befang	Parz. Nr. 541 Wohn- und Gewerbezone WG	- Ersatzneubau prüfen - Grundeigentümergegespräch suchen und die Entwicklungsabsichten abklären	Mittel- bis langfristig
U11	Befang	Parz. Nr. 579 Gewerbezone GE	- Zonenänderung sind zu prüfen (z.B. mittels ortsbaulicher Studie) - Mögliche Ersatzbauten sind bei Bedarf zu prüfen - Dichten sind zu halten	Mittel- bis Langfristig

7 Monitoring und Controlling

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Daueraufgabe und stellt einen dynamischen Prozess dar. Der Bericht Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen stellt keinen abschliessenden Massnahmenkatalog dar. Neue fachliche sowie gemeindespezifische Entwicklungen sollen in die Planungen einfließen können, um eine entsprechende Flexibilität gewährleisten zu können (rollendes Instrument). 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 respektive der allgemeinen Handlungshilfedienen. Die wichtigsten Inhalte sind der Gemeinderichtplanung verankert.

Empfohlen wird ein regelmässiges 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 vier 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)
- ÜSE respektive Raum+ (Überprüfung der inneren Baureserven, Erschliessungsstand)

Raubeobachtungen:

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

8 Information und Mitwirkung

Der Gemeinderat hat die Gemeinderichtplanung und die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen am 17. August 2021 zur Mitwirkung verabschiedet. Das Gesamtpaket wurde am 10. November 2021 der Bevölkerung an der Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung wurde dazu eingeladen, ihre Stellungnahmen in der Frist vom 12. November bis dem 22. Dezember 2021 einzureichen. Dazu wurde eine Vorlage zur vereinfachten Handhabung der Mitwirkung angeboten. Alle Unterlagen konnten auf der Gemeindekanzlei vor Ort besichtigt werden oder auf der Homepage heruntergeladen werden.

Persönliche Fragen und Anliegen konnten an zwei Fragenachmittagen, 30. November und 08. Dezember 2021, zusammen mit der Gemeinde geklärt werden.

In der Mitwirkungsfrist wurden zwei Stellungnahmen zur Gemeinderichtplanung eingereicht. Zur Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sind keine Stellungnahmen eingegangen.

9 Erste Stellungnahme Kanton

Der vorliegende Bericht Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurde am 5. August 2019 der Abteilung Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingereicht. Mit dem Antwortschreiben vom 20. Januar 2020, nimmt das Departement Bau- und Volkswirtschaft zur Strategie der Siedlungsentwicklung von Hundwil Stellung.

Das Ergebnis wurde mit der Gemeinde besprochen.

Auf die vorgebrachten Ergänzungen und Hinweise wird wie folgt reagiert:

Abs.	Stellungnahme vom 20. Januar 2020	Umsetzungsergebnis
	<p>Mit Schreiben vom 5. August 2019 haben Sie die oben erwähnte Planung zu Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt, bei dem die Amtsstellen miteinbezogen wurden. Da die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen kein offizielles Instrument ist, welches vom Kanton genehmigt wird, handelt es sich nachfolgend um eine Stellungnahme mit Empfehlungscharakter und nicht um eine formelle Vorprüfung.</p>	<p>- Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.	Ausgangslage	
	<p>Im Rahmen der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans hat die Gemeinde Hundwil die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ausgearbeitet. Parallel dazu hat die Gemeinde auf Grundlage eines Auszonungskonzept vier Teilzonenpläne erarbeitet, welche mit Datum vom 25. Oktober 2019 vorgeprüft wurden. Diese Auszonungen sollen gemäss Aussage der Gemeinde vorgezogen werden, um der Gemeinde für die anschließende Gesamtrevision einen Handlungsspielraum zu ermöglichen. Die Ergebnisse der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sollen anschliessend in die kommunale Richtplanung eingearbeitet werden.</p>	
	<p>Gemäss kantonalem Richtplan, welcher seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist, müssen Gemeinden ihren Richtplan mit einem separaten Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung ergänzen mit folgender Zielsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das kantonale Zentrum und die Gemeinden mit Zentrumsfunktion schaffen in den Ortsplanungen die Möglichkeit, dass sie gemäss Raumkonzept angestrebte Verdichtung erreichen können. - Die ländlichen Gemeinden, deren Nutzungsdichten über dem Bundesmedian der ländlichen Gemeinden liegen, zeigen auf, wie sie die Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten können. - Die Gemeinden, deren Nutzungsdichte unter dem Bundesmedian der ländlichen Gemeinden liegen, schaffen in den Ortsplanungen die Möglichkeit, dass die angestrebte Verdichtung zur Erreichung Bundesmedianwertes erreichen können. <p>Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Hundwil eine ländliche Gemeinde mit einer Ist-Dichte von 58 Einwohner + Beschäftigte pro ha (E+B/ha). Der geforderte Bundesmedian liegt bei 28 E+B/ha, womit die Gemeinde Hundwil aufzuzeigen hat, wie sie die Nutzungsdichte der Bauzonen zu halten gedenkt.</p>	<p>- Das halten der Nutzungsdichte wird im Kapitel Umsetzung, Planungshorizonte und durch den Gemeinderichtplan aufgezeigt.</p>
B.	Beurteilung	
1.	Allgemeines	

Die aktive Herangehensweise der Gemeinde Hundwil an die Ortsplanung wird von kantonaler Seite sehr begrüsst. Die Analyse und die Strategie wurden sorgfältig ausgearbeitet und sind zielführend. Es wird geschätzt, dass trotz teils national geschütztem Ortsbild im Zentrum und einer stark befahrenen Hauptstrasse mitten durch das Dorf nicht nur eine quantitative, sondern auch eine qualitative Raumnutzung angestrebt wird. Insbesondere die gesamtheitliche Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten, die Beplanung einheitlicher Gebiete mit einer gemeinsamen Strategie, die Berücksichtigung der Innenentwicklungsstrategie in der kommunalen Richtplanung und das angestrebte kontinuierliche Engagement der Gemeinde erachten wir als zielführend. Das Planungsinstrument stellt eine gute Grundlage zur weiteren Erarbeitung der kommunalen Richtplanung dar. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Innenentwicklungsstrategie wird die Anwendung eines regelmässigen Monitorings und einer Wirkungskontrolle unterstützt.

- Wird zur Kenntnis genommen.

Im Planungsbericht zur Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurden auf S. 5 die Phasen der Siedlungsentwicklung nach innen der Arbeitshilfe vom Kanton Luzern entnommen. Des Weiteren wurden auf S. 24 und 25 ebenfalls die Strategien der Siedlungsentwicklung der Infobroschüre des Kantons St.Gallen aufgezeigt. Es stellt sich uns hierbei die Frage, warum diesbezüglich auf aussenkantonale Broschüren hingewiesen wird, insbesondere da auch der Kanton Appenzell Ausserrhoden eine Broschüre für die Innenentwicklung im Siedlungsgebiet erarbeitet hat.

- Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Dokumentes, war die kantonale Broschüre zum Thema Innenentwicklung im Siedlungsgebiet noch nicht erhältlich.

- Das Vorgehen sowie die Abbildung der Arbeitshilfe vom Kanton Luzern wird beibehalten.

- Die Abbildungen zum Thema der Strategien werden angepasst. Die Kriterien werden beibehalten.

2. Fachliche Beurteilung

Freiräume

In der Analyse und Strategie werden die Grün- und Freiräume nicht behandelt. Nicht nur die baute, sondern auch die unbebaute Landschaft muss den Veränderungen der Siedlungsentwicklung nach innen gerecht werden. Deshalb wäre es wichtig, dass im Kapitel 4 «Analyse» die Freiräume miteinbezogen werden.

- Das Thema «Freiräume» wird ergänzt.

- Die Vertiefte Auseinandersetzung findet im Rahmen der Ortsplanung statt.

Die Vernetzung Landschaft – Siedlung und die Freiraumverbindungen, welche geschaffen oder aufgewertet werden müssen, sollten deutlich herausgearbeitet werden. Was geschieht, wenn Gebiete «weiterentwickelt» werden? Welche Auswirkungen hat dies auf die bestehenden Grün- und Freiräume? Wo entstehen Freihalteflächen und welche Nutzungsmöglichkeiten sind auf diesen angedacht? Wie könnte der Siedlungsrand gestaltet werden?

Weil keine weiteren Siedlungserweiterungen geplant sind, kann der Siedlungsrand und der Übergang zur Landschaft sorgfältig gestaltet werden. Diese Fragen können abschliessend nicht in diesem Instrument abschliessend abgehandelt werden, sind aber als Bestandteil der vorliegenden Planung aufzugleisen und in die spätere Ortsplanung zu integrieren

Ortsbildschutz

Grosse Teile des Dorfes sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das Gebiet um den Landsgemeindeplatz ist eine Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung ergänzt mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone.

Dies wird von der vorgelegten Strategie Siedlungsentwicklung berücksichtigt und aufgezeigt. Bereits auf Seite 4 in der Einleitung, wird als eine der grössten Herausforderungen «die Stärkung des Dorfes respektive der Wohnqualität unter Berücksichtigung des Bundesinventares der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)...» genannt.

Die vorliegende Strategie benennt zwar die zu berücksichtigenden Schutzplanungen und Inventare und stuft diese als Potenzial mindernd ein (S. 29). Dies mag aus baulicher Sicht zutreffen, da im Zentrum bereits eine hohe bauliche Dichte realisiert ist, eine ganzheitlichere Strategie aber, um einen positiven Nutzen für die Gemeinde aus dieser Ausgangslage zu ziehen, wird in diesem Konzept gar nicht beleuchtet.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist dies für eine Innenentwicklungsstrategie für eine Gemeinde wie Hundwil, mit grossen ISOS-Bereichen und einem geschützten, aber stark vom Verkehr belasteten Ortskern, zwingend nötig.

- Der Umgang mit dem Ortsbildschutz wird im Bericht ergänzt.

Kapitel 4 Analyse

4.2 Bau- und Siedlungsstruktur

Dieses Kapitel weist noch Mängel auf und muss ergänzt werden. Die Aussagen zur Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde beziehen sich einzig auf unbebaute Flächen und den Dorfkern. Zu den übrigen Gebieten und Zonen wird keine Aussage gemacht. So wird der Anschein gemacht, dass Innenentwicklung lediglich im bereits dichten und grösstenteils geschützten Dorfkern möglich ist.

- Die Aussagen im Kapitel werden präzisiert.
- Im Kapitel Umsetzung, Planungshorizonte, wird aufgezeigt, welche Massnahmen zur Innenentwicklung angestrebt werden.

Hier ist eine Differenzierung nötig, wenn es z.B. um ortstypische Dachaufbauten geht. An kantonalen Kulturobjekten in der nationalen Ortsbildschutzzone und in der nationalen Ortsbildschutzzone im Allgemeinen, gehören die genannten Dachaufbauten zurzeit nicht zum häufig gesehen Element, wie in der Strategie aber ausgeführt wird.

- Es werden die Abbildungen der kantonalen Broschüre zum Thema Innentwicklung im Siedlungsgebiet verwendet.

Es wird auch nicht verstanden, welche «baulichen Elemente» die Strassen eng erfassen, das wäre genauer zu beschreiben. Die einzigen Engstellen in Hundwil befinden sich um die Kirche und beim Platzausgang in Richtung Herisau. Insbesondere dort wird diese Engstelle aber nicht durch genannte «bauliche Elemente» noch zusätzlich betont, sondern einfach durch die Stellung der Gebäude. Zur Weiterbearbeitung empfiehlt es sich, das Ortsbild-Teilinventar über den Dorfkern Hundwil vom Oktober 1989, von Arnold Flammer, beizuziehen.

- Der Text wird präzisiert.

<i>Kapitel 6 Strategie</i>	
<p>In der Rubrik «Bestand bewahren/erhalten» wird ein Schema zur Abbildung möglicher Eingriffe verwendet, dass bereits bauliche Massnahmen konkret aufzeigt (Dachgauben, Erhöhung Kniestock). Diese Strategie würde jedoch wohl insbesondere in der Ortsbildschutzzone zur Anwendung kommen. Dort sind Eingriffe dieser Art zwar möglich, aber nicht grundsätzlich und überall. Wir schlagen vor, hier eine Abbildung aus der Broschüre «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» der Abteilung Raumentwicklung des Kantons zu verwenden oder unterschiedliche Massnahmen an den einzelnen Gebäuden aufzuzeigen.</p>	<p>- Die Abbildungen werden angepasst. Die Kriterien werden beibehalten.</p>
<i>Kapitel 7 Umsetzung</i>	
<i>Bestand bewahren/erhalten</i>	
<i>E1 Dorfkern</i>	
<p>Der Begriff «zeitgerechtes» Wohnen im ISOS ist sehr schwammig. Allenfalls ist folgende Formulierung besser: «Aufzeigen und kommunizieren von aktuellen Wohnmodellen in historischen Appenzellerhäusern zum Beispiel durch ortsbauliche Varianzverfahren oder Hausanalysen.»</p>	<p>- Der Text wird präzisiert.</p>
<i>Neuentwickeln/umstrukturieren</i>	
<i>U4 Dorf West</i>	
<p>Die Koordination bezüglich dieses Gebiets soll nicht nur im Dorf West W6 und U3 stattfinden, sondern auch mit dem Gegenüber W2 und dem Bereich E1.</p>	<p>- Der Text wird angepasst.</p>
<i>U6 Landsgemeindeplatz/- Wiese</i>	
<p>Der Teilbereich U6 ist aktuell zusammen mit der Landsgemeinde-wiese als Grünzone im Baugebiet ausgeschieden. Im Strategieplan ist ein kleiner Streifen gelb schraffiert, dafür wird ein Varianzverfahren unter der Berücksichtigung der Ortsbildschutzzone vorgeschlagen. Die hier abgebildete Grösse der gelb schraffierten Fläche reicht für eine Bebauung nicht aus. Wenn hier überhaupt eine Fläche zur Prüfung ausgeschieden wird, wäre eine bestimmte Flächengrösse von Vorteil.</p> <p>Des Weiteren ist die Fläche U6 nicht als isolierte Grünzone im Baugebiet zu betrachten. Sie hat die gleiche Bedeutung wie der zentrale Teil der Landsgemeinde Wiese und ist integraler Bestandteil der Landsgemeindewiese auch wenn die Urnäserstrasse eine Zäsur darstellt. Durch die mächtigen Bäume auf der Anhöhe wird Fläche der Landsgemeindewiese abgegrenzt, der Landsgemeinde-Ring erstreckt sich bis zu den Bäumen. Die Grünfläche ist nicht nur</p>	<p>- Die Landsgemeindewiese und der Landsgemeindeplatz werden als Einheit betrachtet und als Landsgemeindeplatz definiert.</p>

historisch wegen der Landsgemeinde wichtig, sondern auch eine wertvolle Landschaftszunge, die direkt in das Zentrum von Hundwil führt. Schliesst man diese durch eine Bebauung, würde eine ortsbau-liche neue Situation geschaffen. Die Wiese stellt visuell die direkte Verbindung des ortszentrums von Hundwil mit seinen Aussenquartieren / -bezirken dar, was auch heute immer noch seinen Berechtigung hat, wohnen doch über 2/3 der Bevölkerung Hundwils in der Streusiedlung.

(Textauszug, aus dem Ortsbild-Teilinventar über den Dorfkern Hundwil vom Oktober 1989, von Arnold Flammer.)

Die in der Strategie Innenentwicklung vorgeschlagenen Massnahmen für diese Teilgebiet sind aus vorhin genannten Gründen, wie auch wegen dem ISOS Erhaltungsziel A nicht mit dem historischen Ortsbild von Hundwil vereinbar.

- Die Entwicklung auf der Landsgemeinde-wiese wird gestrichen. Der Plan und die entsprechenden Textpassagen werden angepasst.

Wirtschaft und Arbeit

Aus Sicht einer ländlichen Gemeinde stimmen wir der Potenzialanalyse und -planung der Gemeinde aus wirtschaftlicher Sicht weitgehende zu. Potenziale sind vorhanden und von der Gemeinde erkannt. Ein Grundangebot an Arbeitsplätzen soll auch in Hundwil an geeigneten Standorten künftig möglich sein.

- Der Bericht wird mit der Thematik der Arbeitsplätze und dem Vorgehen Sonderau ergänzt.

Im Strategiepapier sind Überlegungen zum Gewerbestandort Sonderau zu ergänzen. In der vorliegenden Fassung erfolgen keine Aussagen zur gewünschten Wahrnehmung, zur strategischen Ausrichtung und Entwicklungsziele seitens der Gemeinde. Aufgrund der Brancheneinheit und Topographie, des nahen ÖV-Anschlusses der Postauto AG, der Lage am Siedlungsrand sowie an der Hauptachse nach Appenzell und St.Gallen – und trotz teilweiser Quartierplanpflicht – ist der Standort aus wirtschaftlicher Sicht für die langfristige überregionale Arbeitsplatzentwicklung prüfenswert.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist vorzuschlagen den Gewerbestandort Sonderau ebenfalls in die Strategie zur Innenentwicklung und ins Monitoring zu integrieren und entsprechend zu priorisieren. Anzustreben sei eine strategische Weiterentwicklung mit mittel- bis langfristigen Planungshorizont und den damit verbundenen Prioritäten.

Erschliessung

In den Unterlagen wird das Thema strassenseitige Erschliessungsstrategie ungenügend abgehandelt. Aufgrund der Erschliessungspflicht der Gemeinde obliegt ihr die Erstellung einer klaren Erschliessungsstrategie. Hierbei hat die Gemeinde von Anfang an die Federführung bei der Erschliessung zu übernehmen. Weiterhin können auch hier mittels Leitfragen die relevanten Themen eingegrenzt werden.

- Die genannten Aspekte, werden im Rahmen der Richtplanung thematisiert und auf die Sachthemen Siedlung, Landschaft und Infrastruktur abgestimmt.

Wie steht es um die Qualität der Erschliessung (Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) und der Grundversorgung in der Gemeinde? Wie werden die umliegenden

Zentren (Arbeit, Einkauf, Erholung, Schulen) erreicht? Wie und wohin bewegen sich die Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb der Gemeinde (Fuss- und Radwegnetz)?

Das Thema Strassenlärm und Lärmschutz wäre gerade im Fall der Gemeinde Hundwil ein wichtiger Punkt, der in die Strategie von Anfang an mit aufgenommen werden sollte. Diese Themen sind spätestens im Rahmen der kommunalen Richtplanung zu behandeln.

Wasserbau

Eingedolte Bäche in den Arealen, die sich für Innenentwicklung eignen, sind in diesem Zug grundsätzlich offen zu legen. Der ausgeschiedene Gewässerraum stellt den Raumbedarf für den Hochwasserschutz und die Revitalisierung sicher. In den weiteren Planungsprozessen zur Innenentwicklung sind die Gewässer daher rechtzeitig zu thematisieren.

Aus wasserbaupolizeilicher Sicht sind zu den aufgeführten Massnahmen der Entwicklung nach innen folgende Bemerkungen anzubringen:

- Massnahme W10: Der teilweise eingedolte Mitledibach wird tangiert. Die Hochwassergefahr (vgl. Gefahrenzonen und Gefahrenhinweiskarte), der Gewässerraum sowie langfristig eine allfällige Gewässersanierung mit möglicher Teiloffenlegung sind zu berücksichtigen.

- Massnahme U11: Der Gewässerraum des Rieserenbachs ist zu berücksichtigen.

- Massnahme U12: Die Gewässerräume des Rieserenbachs und der Urnäsch sind zu berücksichtigen.

- Die Gewässer und ihre Gewässerräume werden im Rahmen der Gemeinderichtplanung behandelt.

C. Zusammenfassung

Die frühzeitigen Bemühungen des Gemeinderates Hundwil, das neue Raumplanungsgesetz umzusetzen, werden sehr begrüsst. Die vorliegende Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurde sorgfältig erarbeitet. Im Sinne der Erwägungen sind noch Detaillierungen vorzunehmen. Wichtig ist, dass die relevanten Inhalte der Analyse, Strategie und Massnahmen Einzug in die Überarbeitung des behördenverbindlichen kommunalen Richtplans und der Nutzungsplanung finden.

- Wird zur Kenntnis genommen.

10 Zweite Stellungnahme durch den Kanton

Am 17. August 2021 wurde die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen durch den Gemeinderat genehmigt und der Gemeinderichtplan (Text und Pläne) zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Gesamtpaket wurde anfangs September 2021 dem Amt für Raum und Wald (ARW) eingereicht.

Seit der ersten Stellungnahme hat sich die Bedeutung der Innentwicklungsstrategie zusätzlich erhöht. Deshalb hat der Kanton zur bereits genehmigten Fassung, im Rahmen der Vorprüfung zum zweiten Mal Stellung genommen. Neu empfiehlt der Kanton, dass die einzelnen Quartiere der Gemeinde, in Bezug auf ihre allgemeine Siedlungsentwicklung hin, zu beleuchten sind. Dabei sind konkrete Entwicklungsempfehlungen zu Themen wie Dichte, Bebauungsstruktur, Nutzung, Aussenraum oder zur ortsbaulichen Charakteristik zu tätigen.

Am 7. Februar 2022 konnten die Mitglieder der Ortsplanungskommission (OPK) ihre Dokumente aufgrund der summarischen Zusammenstellung zusammen mit dem Kanton beraten. An der Sitzung haben sich die OPK-Mitglieder für eine Ergänzung der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen nach neuen kantonalen Massstäben entschieden.

Der definitive Vorprüfungsbericht wurde mit dem 4. Mai 2022 datiert. Auf die darin enthaltenen Punkte zur Strategie Siedlungsentwicklung nach innen werden wie folgt eingegangen:

Stellungnahme vom 4. Mai 2022**Umsetzungsergebnis**

Auftrag S 1.2, Festlegung 3.2 ergänzen (bereits erfüllt).

- Wird ergänzt.

Die kantonale Deponieplanung ist in der Zwischenzeit durch den Regierungsrat genehmigt und befindet sich beim Bund in der Genehmigung. In Hundwil sind drei Deponiestandorte als Vororientierung aufgeführt. Der Text ist zu aktualisieren.

- Der Text wird aktualisiert.

Die Gemeinde Hundwil ist gemäss dem Konzept zum Arbeitszonen-Management (AZM) keine Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätze. Eine Entwicklung ist im Bedarfsfall jedoch unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Es ist allenfalls (sofern ein Bedarf bereits bekannt ist) sinnvoll, in der Innenentwicklungsstrategie bzw. in der kommunalen Richtplanung entsprechende Gebiete zu bezeichnen.

- Der Text wird ergänzt.

Das ISOS ist von den Gemeinden in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Für den Kernbereich des Dorfes ist das Erhaltungsziel A aufgeführt, was gemäss ISOS als Substanzerhalt gilt. Dies ist im Bericht zu ergänzen.

- Das Kapitel zum ISOS wird ergänzt.

Es ist zudem ein Abgleich mit der nationalen Ortsbildschutzzone zu machen.

- Die Kapitel mit dem nationalen und kommunalen Schutz wurden ergänzt.

Die Planungsstrände der Sondernutzungsplänen sind zu aktualisieren.

- Die Planungsstände der Sondernutzungspläne wurden aktualisiert. Insbesondere die Auszonungen und die Aufhebung des Quartierplan Wies.

Für die bessere Nachvollziehbarkeit sind die Überlegungen in der Innenentwicklungsstrategie konkret(er) aufzuzeigen. Es wird empfohlen, pro Quartier (in der Priorität Gebiete, dies weiterentwickelt oder umstrukturiert werden sollen) gemäss Gebietseinteilung die Überlegungen n Bezug auf die künftige Entwicklung abgehandelt (u.a. Bebauungsstruktur und Nutzung, Aussenraum, ortsbauliche Charakteristik) werden. Zusätzlich sind neben den technischen Daten auch die subjektiven Stärken und Defizite der einzelnen Quartiere aufzuzeigen.

- Zu den Quartieren wird eine entsprechende Handlungshilfe erstellt. Zudem werden die Erhaltungsziele des Schutzes, der Aussen- sowie der Strassenräume integriert.

11 Behördenverbindlichkeit

Mit dem Erlass vom 20. September 2022 der Gemeinderichtplanung wird der vorliegende Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach innen behördenverbindlich.

12 Anhang

- Bauzonenanalyse
- Plan Gebietseinteilung
- Strategieplan