

## Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

inkl. Entwicklungskonzept Siedlung – Freiraum – Verkehr

Bericht

**Beilage zur Gemeinderichtplanung**



---

## Ingress

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**



ERR AG  
FSU SIA  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass der Planung .....	5
1.2	Bestehende Planungsinstrumente .....	6
1.3	Grundlagen .....	6
1.4	Mitwirkung .....	6
<b>2</b>	<b>Vorgehen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Analyse .....	6
2.2	Entwicklungskonzept .....	7
2.3	Strategie .....	7
2.4	Umsetzung .....	7
2.5	Controlling und Monitoring .....	7
<b>3</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>8</b>
3.1	Ortsgeschichte .....	8
3.2	Siedlungsentwicklung .....	8
3.3	Kantonaler Richtplan .....	9
3.4	Einwohner und Beschäftigte .....	10
3.5	Erreichbarkeit .....	11
3.6	Zonenplan Nutzung .....	12
3.7	Bauzonenreserven .....	13
3.8	Sondernutzungspläne .....	14
3.9	Zonenplan Schutz .....	15
3.10	Zonenplan Gefahren .....	16
3.11	Oberflächenabfluss .....	17
3.12	Gewässerraum .....	17
3.13	Strassenlärmkataster .....	18
3.14	Belastete Standorte .....	18
3.15	Relief .....	19
3.16	Baumemorandum .....	19
<b>4</b>	<b>Analyse des Siedlungsgebiets</b> .....	<b>20</b>
4.1	Quantitative Analyse .....	20
4.1.1	Grundlagen .....	20



4.1.2	Bau- und Siedlungsstruktur.....	21
4.1.3	Bevölkerungsstruktur .....	23
4.2	Qualitative Analyse .....	25
4.2.1	Dorf.....	26
4.2.2	Schwimmbad / Krone.....	27
4.2.3	Waldheim / Gemeindezentrum .....	28
4.2.4	Sonder / Schützenhaus .....	29
4.2.5	Berg / Sonnenberg.....	30
4.2.6	Heidenerstrasse.....	31
4.2.7	Buechschwendi / Sägholz / Gartenstrasse .....	32
4.2.8	Kaien .....	33
4.3	Entwicklungspotential.....	34
4.3.1	Baulücken im Siedlungsgebiet.....	34
4.3.2	Dorfzentrum aufwerten, Ortsbildschutz fördern .....	34
<b>5</b>	<b>Entwicklungskonzept.....</b>	<b>35</b>
5.1	Einordnung des Entwicklungskonzepts.....	35
5.2	Siedlung .....	35
5.3	Freiraum.....	38
5.4	Verkehr.....	39
<b>6</b>	<b>Strategien.....</b>	<b>41</b>
6.1	Definition der Strategien.....	41
6.2	Strategieplan.....	42
<b>7</b>	<b>Umsetzung.....</b>	<b>43</b>
7.1	Allgemeine Massnahmen .....	43
7.2	Gebietsbezogene Entwicklungsempfehlungen / Handlungsansätze .....	46
7.2.1	Dorf.....	46
7.2.2	Schwimmbad / Krone.....	47
7.2.3	Waldheim / Gemeindezentrum .....	47
7.2.4	Sonder / Schützenhaus .....	48
7.2.5	Berg / Sonnenberg.....	48
7.2.6	Heidenerstrasse.....	49
7.2.7	Buechschwendi / Sägholz / Gartenstrasse .....	50
7.2.8	Kaien .....	50
<b>8</b>	<b>Controlling und Monitoring .....</b>	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>Vorprüfung.....</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit.....</b>	<b>53</b>
<b>11</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>54</b>



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass der Planung

Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach Innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz<sup>1</sup> hat das Schweizer Stimmvolk anfangs 2013 ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung abgegeben und sich für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen.

Die Abstimmung vom 03. März 2013 über das neue Raumplanungsgesetz, welche die Neuzonungen beschränkt und die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken will, wurde im gesamten Kanton Appenzell Ausserrhoden mit einem Ja-Anteil von 66 % angenommen. In Rehetobel stimmten 71 % für das neue Raumplanungsgesetz.

Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmend grösser werden. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um eine geordnete und qualitätsvolle Innenentwicklung erreichen zu können. Damit die Innenentwicklung gezielt mitgestaltet und die öffentlichen Interessen eingebracht werden können, sind konkrete Entwicklungsvorstellungen seitens der öffentlichen Hand nötig (vgl. Entwicklungskonzept, Strategien und Umsetzung dieses Berichts).

Eine allgemein gültige Definition für die «**Qualitätsvolle Innenentwicklung**» gibt es derzeit nicht. Die vorliegende Innenentwicklungsstrategie versteht unter diesem Begriff die **Verdichtung** der bestehenden Bauzonen **unter Berücksichtigung von gestalterischen Faktoren** (Baukultur, Ortsidentität und Ästhetik), **sozialen Themen** (Nutzungs- und Bevölkerungsmixe, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, Kulturangebote und Begegnungsorte) **sowie von Umweltaspekten** (Aussen-, Frei- und Grünräume, Biodiversität und Naturschutz).

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

Der vorliegende Bericht lotet die bestehenden Reserven und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgebiet in einer gesamthaften Betrachtungsweise aus. Er dient gleichzeitig auch als ein wichtiges Arbeitsinstrument, welches die Gemeinde im Rahmen ihrer täglichen Planungsarbeiten unterstützen soll. Schliesslich sollen die Erkenntnisse zur Innenentwicklungsstrategie auch in die bevorstehende kommunale Richt- und Nutzungsplanung (Zonenplan / Baureglement / Sondernutzungsplan) integriert werden.

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)



## 1.2 Bestehende Planungsinstrumente

Nachfolgend sind die derzeit rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde Rehetobel aufgelistet:

- kommunaler Richtplan, genehmigt 9. Januar 1996
- Zonenplan, genehmigt 27. April 1995 mit Nachführungen bis 23. Dezember 2014
- Baureglement, genehmigt 7. April 2009
- diverse Sondernutzungspläne
- Strassenverzeichnis
- Übersicht Stand Erschliessung, Stand 12. März 2024

## 1.3 Grundlagen

Als wichtige Grundlagen dienen der kantonale Richtplan und die Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» des kantonalen Departements Bau und Volkswirtschaft. Ausserdem liegen das Leitbild der Gemeinde Rehetobel sowie das Baumemorandum Rehetobel dem Bericht zugrunde.

## 1.4 Mitwirkung

Im Jahr 2021 konnte sich die Bevölkerung von Rehetobel während einer Mitwirkungsphase zur Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen und zum Entwicklungskonzept äussern, vgl. Kapitel 10. Die vorliegende Fassung wurde parallel zur Revision des Gemeinderichtplans überarbeitet, wobei die Rückmeldungen aus der Bevölkerung eingeflossen sind.

---

# 2 Vorgehen

## 2.1 Analyse

In einem ersten Schritt werden einerseits die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes ermittelt und andererseits die einzelnen Siedlungsteile hinsichtlich ihrer qualitativen Eignung für die Siedlungsentwicklung nach Innen bewertet. Die dabei angewandten Methoden sind Geodaten-basierte Auswertungen der verfügbaren Daten (z.B. Daten zu den Einwohnern und Gebäuden), Ortsbegehungen, Ortskenntnisse und Orthofotoauswertungen. Als weitere Grundlage für die qualitative Analyse standen das Baumemorandum Rehetobel (2016) sowie der Bericht «Identität und Qualitäten des Ortsbildes von Rehetobel» (2022) der Fachhochschule Graubünden zur Verfügung.



## 2.2 Entwicklungskonzept

Voraussetzung einer Anpassung des kommenden Richtplans und des Zonenplanes ist die Erarbeitung einer räumlichen Gesamtschau, basierend auf einer Analyse der Ausgangslage. Auf der obersten Ebene der Planung steht in den meisten Gemeinden das Leitbild mit Leitsätzen zur Gemeindeentwicklung. So auch in Rehetobel (vgl. Leitbild Rehetobel vom Mai 2016).

Im Entwicklungskonzept werden bereits grob die Absichten der kommunalen Richtplanung festgelegt, wobei neben der Siedlung auch die Themen Freiraum und Verkehr aufgenommen werden. Das Entwicklungskonzept ist schematisch zu verstehen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist hier nicht angebracht. Die Grundlage dieses Konzeptes bilden übergeordnete Planungen, das Gemeindeleitbild sowie die Erkenntnisse aus der qualitativen und quantitativen Analyse.

## 2.3 Strategie

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

## 2.4 Umsetzung

Das Entwicklungskonzept und der Strategieplan sind informelle Instrumente, welche rechtlich nicht geregelt sind und dadurch flexibel an die Situation angepasst werden können. Die Folge ist jedoch, dass sie keine Grundeigentümergebindlichkeit besitzen resp. keine Planungssicherheit generieren. Wichtig bei der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen ist somit die Kombination dieses informellen Instrumentes mit formellen Instrumenten. Das Entwicklungskonzept und der Strategieplan können in behördenverbindliche und grundeigentümergebindliche Planungsinstrumente (z.B. Gemeinderichtplan, Zonenplan etc.) verankert und somit verbindlich gemacht werden. Wichtig ist, dabei auch eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung beizubehalten. Dies kann z.B. durch eine schrittweise Verankerung in formelle Planungsinstrumente und einer schrittweisen Umsetzung nach Priorisierungskriterien erreicht werden.

## 2.5 Controlling und Monitoring

Eine periodische Überprüfung der Wirksamkeit der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen und deren Massnahmen ist während sowie nach der Umsetzung wichtig. Gegebenenfalls müssen dann die festgelegten Strategieansätze und die getroffenen Massnahmen angepasst werden.



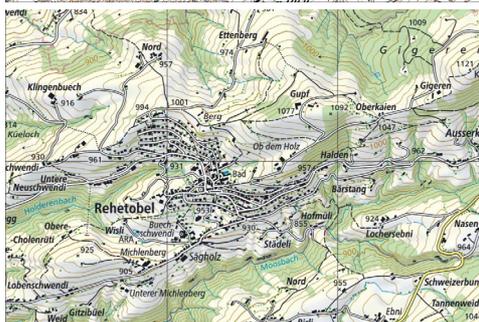
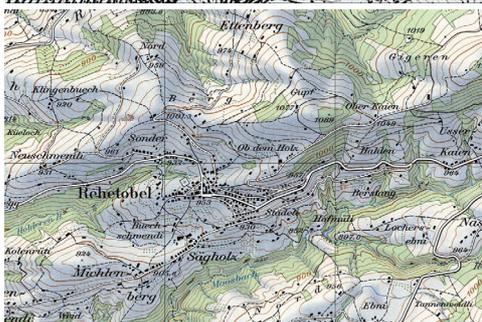
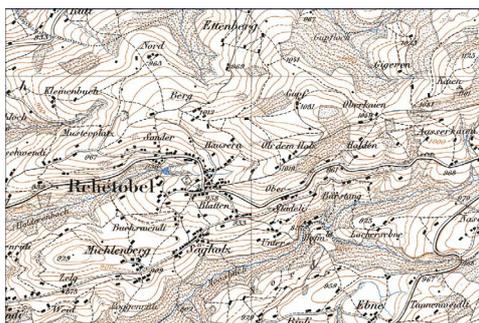
## 3 Ausgangslage

### 3.1 Ortsgeschichte

Das ursprüngliche Textildorf Rehetobel (umgangssprachlich Rechtobel) liegt auf ca. 950 m ü. M. zwischen St.Gallen und Heiden. Mit dem Bau einer eigenen Kirche im Jahr 1669 folgte die Loslösung von Trogen und die Gründung der Gemeinde Rehetobel. Zur Zeit der Gründerjahre dominierten kleinbäuerliche Strukturen in der Textil-Heimindustrie. Die Hochblüte erlebte man um die Jahrhundertwende bis zum ersten Weltkrieg, wobei die Bevölkerungszahl im Jahr 1910 auf den Höchststand von 2'400 Einwohnern heranwuchs. Die 20er- und 30er-Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts galten als schlimme Krisenjahre. Viele junge Leute wanderten in andere Kantone aus, um dort sichere Berufe zu erlernen. Dadurch sank die Bevölkerung 1941 auf den Tiefststand von 1'550 Einwohnern und die Gemeinde galt als überaltert. Weil eine befürchtete Krise als Folge des zweiten Weltkrieges ausblieb, erlebte Rehetobel nach 1950 eine Zeit der Hochkonjunktur. Die verschiedenen Entwicklungsphasen in der Gemeinde stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der textilen Heimarbeit, den verschiedenen Produktionen, den Strassenbauten, den Dorfbränden von 1796 und 1890 sowie der wirtschaftlichen Entwicklung. Heute präsentiert sich Rehetobel vornehmlich als Wohngemeinde.

### 3.2 Siedlungsentwicklung

Die Topografie ist prägend für die Siedlungsstruktur der Gemeinde. Das Siedlungsgebiet von Rehetobel liegt an einer gegen Süden gerichteten Hanglage mit Blick in Richtung Alpstein. Die Siedlungen im Dorf haben sich bis zum Ende des 20. Jahrhunderts vom Kern heraus in schmalen Zeilenbauten entwickelt. Die Bautätigkeiten im östlichen Siedlungsgebiet fanden mehrheitlich in den letzten Jahren des 19. Jahrhunderts bis ca. zum ersten Weltkrieg statt. Gegen die Jahrtausendwende orientierten sich neue klassische Einfamilienhausquartiere stärker in die terrassierte Hanglage nordwestlich des Dorfkerns, was das Siedlungsbild stark veränderte.



#### Bauliche Entwicklung

links oben: ca. 1860, rechts oben: ca. 1900, links unten: ca. 1960, rechts unten: 2018

map.geo.admin.ch (Zugriff: 07.11.2019)



### 3.3 Kantonaler Richtplan

#### Raumkonzept

Im Rahmen des Raumkonzepts Appenzell Ausserrhoden wurden alle Gemeinden anhand der heutigen Struktur in vier Typen der künftigen Siedlungsentwicklung gegliedert. Die Gemeinde Rehetobel ist eine ländliche Gemeinde. Diese weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf. Sie verfügen über eine Grundversorgung an alltäglichen Gütern, eine ÖV-Anbindung sowie ein Grundangebot an Arbeitsplätzen. Die Chancen in diesen Gemeinden liegen laut Kantonaalem Richtplan in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten.

#### Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungserneuerung

Die Aufgabe des Richtplans besteht unter anderem darin, festzulegen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen bewirkt werden kann und die Siedlungserneuerung bestärkt wird. Zum einen erfolgt dies über die Baulandverflüssigung der unbebauten Bauzonen und zum anderen über die qualitative Nachverdichtung der bereits überbauten Bauzonen. Langfristig ist in den zentralen Gemeinden die heutige Nutzungsdichte bis 2060 um durchschnittlich zehn Prozent zu erhöhen, wohingegen in den ländlichen Gemeinden, wie Rehetobel, die heutige Nutzungsdichte mindestens gehalten werden – und damit nicht abnehmen – soll (Kt. Richtplan AR, B.1). In Rehetobel beträgt die aktuelle Dichte der bestehenden kapazitätsrelevanten Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen; WMK; Stand Berechnung aktueller Richtplan, 01.05.2014) 46 Einwohner (E) plus Beschäftigte (B) pro Hektar (ha). Der höhere Wert als der vorgegebene Bundesmedian von 39 (E+B) / ha bedeutet für die Gemeinde Rehetobel, dass sie aufzeigen muss, wie die Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens gehalten werden kann. Nichtsdestotrotz bleibt es der Gemeinde nicht verwehrt, höhere Verdichtungsziele und somit grössere Kapazitäten für die Entwicklung anzustreben.

#### Arbeitsplatzentwicklung

Gemäss kantonaalem Richtplan sind in allen Gemeinden die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben. Für Neueinzonungen von Arbeitszonen (Gewerbe- und Industriezonen) gelten die Anforderungen des kantonalen Arbeitszonenmanagements, wobei Rehetobel nicht zu den fünf Schwerpunktgemeinden gehört.

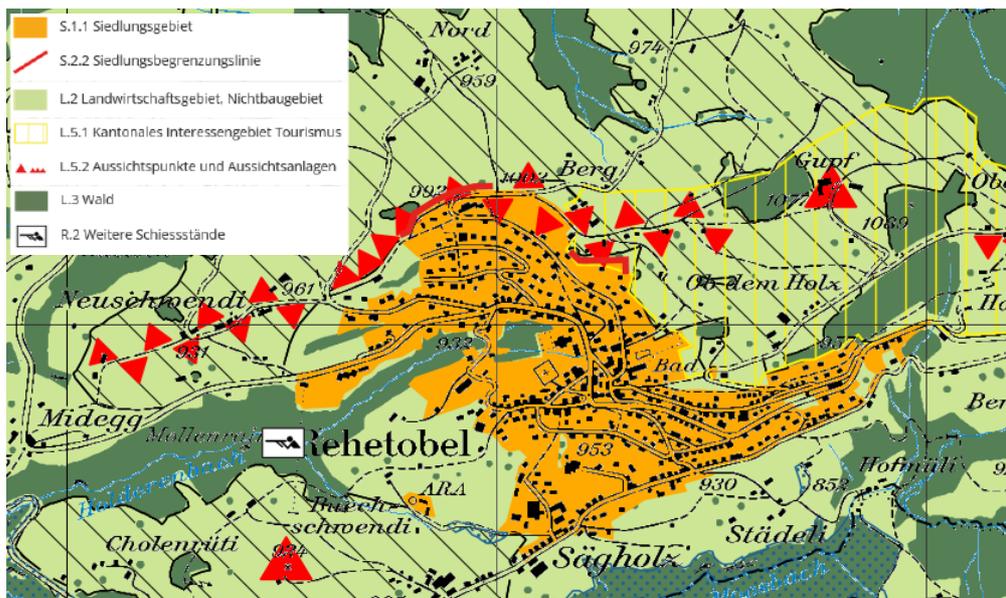
#### Touristische Interessengebiete

Mit der Festlegung von touristischen Interessengebieten ermöglicht der Kanton den Gemeinden, die Voraussetzung zu schaffen, bestimmte touristische Bauvorhaben über das heutige Mass hinaus zulassen zu können. Rehetobel gehört zusammen mit Wald AR, Grub und Heiden zu einem touristischen Interessengebiet gemäss kantonaalem Richtplan. Dazu gehört auch die Achse Scheidweg–Tanne–St. Anton zu einem wichtigen Ausflugs- und Naherholungsgebiet. In der Gemeinde Rehetobel wird ausserdem das Ausflugsrestaurant Gupf als potenzieller Standort für einen Hotelneubau bezeichnet. Die Reaktion darauf erfolgt im kommunalen Richtplan.



### Siedlungsbegrenzungslinie

Mit den Siedlungsbegrenzungslinien schützt der kantonale Richtplan empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Vereinnahmung durch die Bauzone. In der Gemeinde Rehetobel liegen diese nördlich und östlich entlang der Bergstrasse.



Kantonaler  
Richtplan

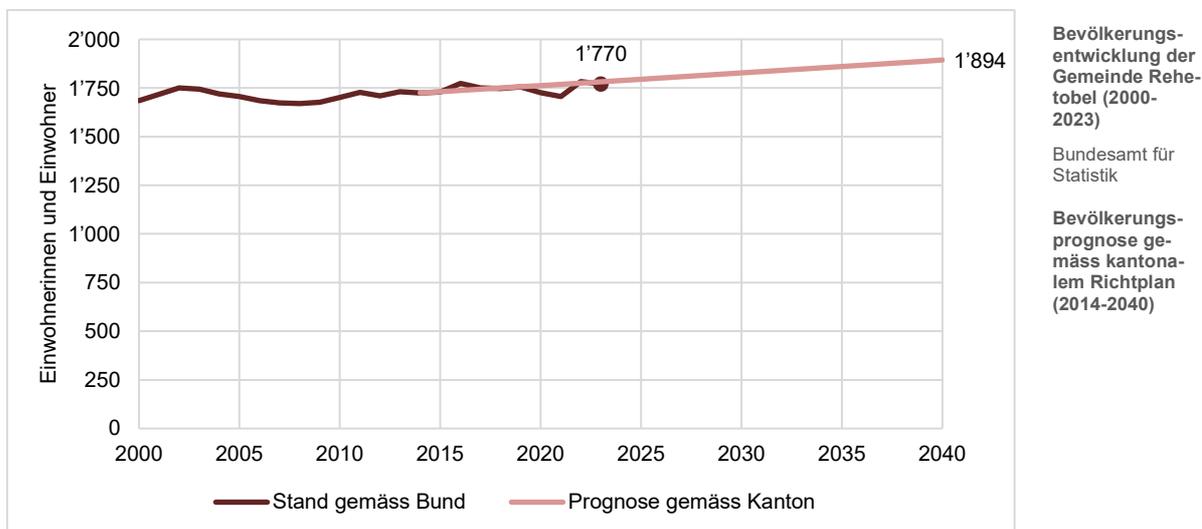
geoportal.ch (Zugriff: 06.06.2023)

## 3.4 Einwohner und Beschäftigte

### Bevölkerungsentwicklung

Gemäss kantonalem Richtplan (S.1.2) soll bis ins Jahr 2040 ein moderates Wachstum der Einwohner und Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) von 0.36 % pro Jahr angestrebt werden. Für Rehetobel bedeutet dies ein jährliches Wachstum von acht bis neun Einwohnern und Beschäftigten (von 2023 bis 2040 ca. +154 E+B). Die Gemeinde hat aktuell 1'770 Einwohner (Stand 31.12.2023). Im Vergleich dazu waren es im Vorjahr 1'783 Einwohner, was eine leichte Abnahme bedeutet. Die Gemeinde verzeichnet somit wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum. Auffallend ist der tiefe Anteil an 20- bis 30-jährigen Einwohner an der gesamten Bevölkerung (Gmäändsblatt vom Oktober 2019, 08.11.2019).





### Beschäftigte

In der Gemeinde Rehetobel haben sich unterschiedliche Betriebe angesiedelt. Einerseits finden sich diverse in der Baubranche tätige Firmen sowie unterschiedliche Dienstleistungsanbieter. Auch appenzellisch-traditionelle Textilunternehmen sind im Dorf zu finden. Im Weiteren existieren diverse Gastronomiebetriebe mit teils hochdekorierten Küchen in der Gemeinde.

Im Jahr 2020 zählte Rehetobel innerhalb des Gemeindegebiets 538 Beschäftigte (STATENT 2021, Bundesamt für Statistik). In Anbetracht der Grössenordnung dieser Zahl ist davon auszugehen, dass die meisten Unternehmungen eine regionale Ausstrahlungskraft haben und dies auch zukünftig so bleiben wird.

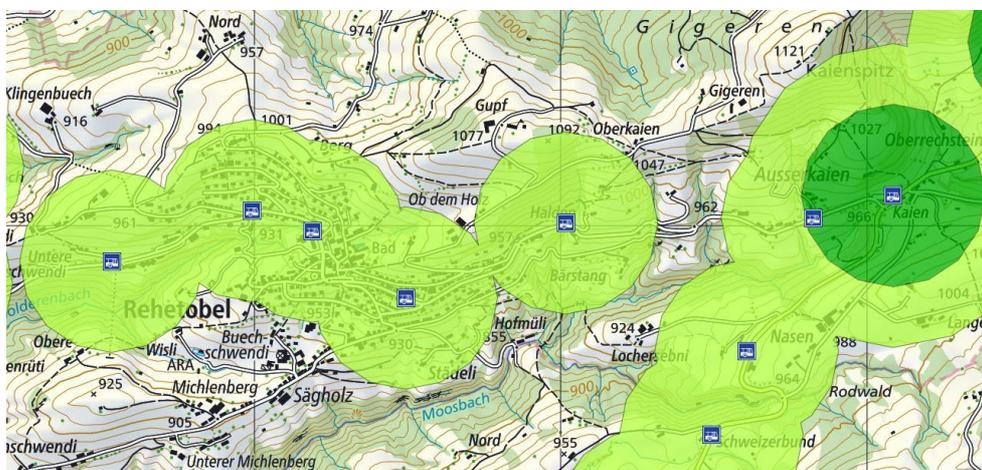
### **3.5 Erreichbarkeit**

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen werden durch die Analyse von Bedienungshäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt. Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in gut erschlossenen Gebieten zu fördern. Gemäss kantonaalem Richtplan sind Entwicklungen und Einzonungen nur noch in Gebieten mit einer minimalen ÖV-Güteklasse D möglich. Die Bauzone liegt grösstenteils in dieser Güteklasse.

Die Postauto AG betreibt im Halbstundentakt (werktags) eine Buslinie nach St.Gallen und Heiden. Die Fahrt nach St.Gallen dauert ca. 30 min und nach Heiden knapp 20 min.

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sind die Stadt St.Gallen und der Autobahnanschluss St.Gallen Neudorf in ca. 20 min erreichbar.





**ÖV-Güteklassen und ÖV-Haltestellen**

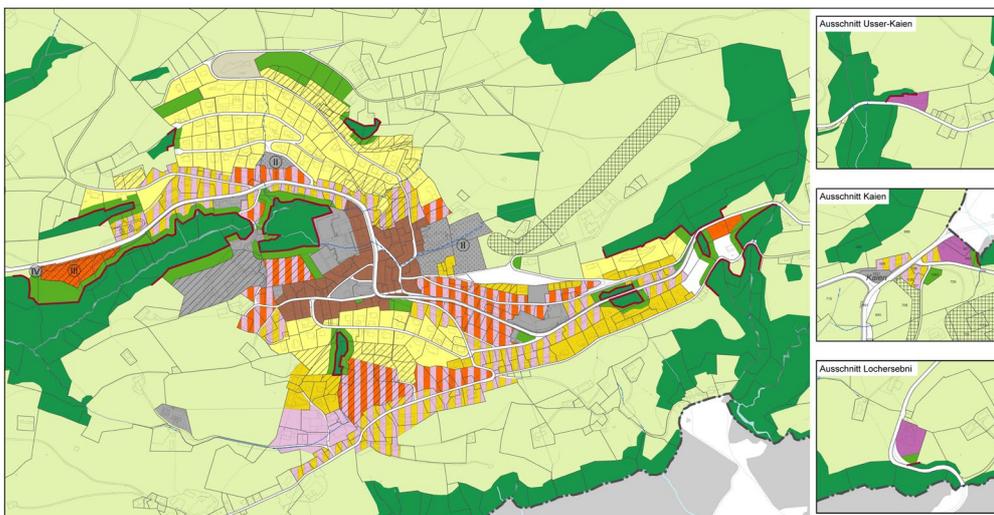
map.geo.admin.ch (Zugriff: 07.11.2019)

Dunkelgrün: mittelmässige Erschliessung

Hellgrün: geringe Erschliessung

**3.6 Zonenplan Nutzung**

Als Grundlage für die weiteren Betrachtungen und Analysen dient der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Rehetobel, siehe unten. Eine Vergrösserung der Plandarstellung ist im Anhang dieses Berichts zu finden. Der aktuelle Zonenplan Nutzung wurde am 27. April 1995 genehmigt und bis zum 23. Dezember 2014 verschiedentlich kleinräumig angepasst.



**Zonenplan**

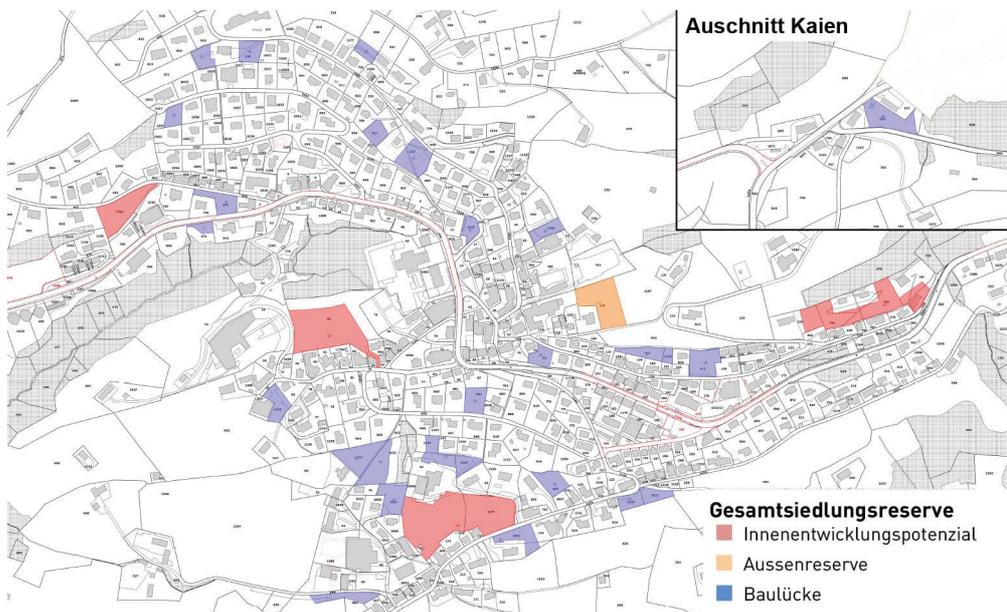
Genehmigt am 27.04.1995 mit Nachführungen bis 23.12.2014

 Kernzone	 Gewerbezone I	 Landwirtschaftszone
 Wohnzone W1	 Gewerbezone II	 übriges Gemeindegebiet
 Wohnzone W2	 Kurzzone	 Wald
 Wohnzone W3	 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	 Gewässer
 Wohn- und Gewerbezone WG2	 Verkehrsfläche innerhalb Bauzone	
 Wohn- und Gewerbezone WG3	 Grünzone innerhalb Baugebiet	



### 3.7 Bauzonenreserven

Im Kanton Appenzell Ausserrhoden wurde die Übersicht Stand der Erschliessung (ÜSE) durch die Plattform Raum+ abgelöst. Änderungen am Erschliessungs- oder Überbauungsstand werden jährlich durch die Gemeinden an den Kanton übermittelt. Die bisherige ÜSE und die Raum+-Daten sind nicht vollständig miteinander vergleichbar. Raum+ gibt einen Überblick darüber, wie viel Bauzone noch als unbebaute Reserve zur Verfügung steht. Zudem ist ersichtlich, welche Erschliessungs- und Planungsmassnahmen noch notwendig sind, um die jeweiligen Parzellen überbauen zu können.



Siedlungsreserven nach Raum+  
Stand 31.03.2023

Gemäss Stand vom 31. März 2023 verfügt die Gemeinde Rehetobel über 31 Reserveflächen mit insgesamt 4.54 ha nutzbarem Bauland. Diese teilen sich wie folgt auf:

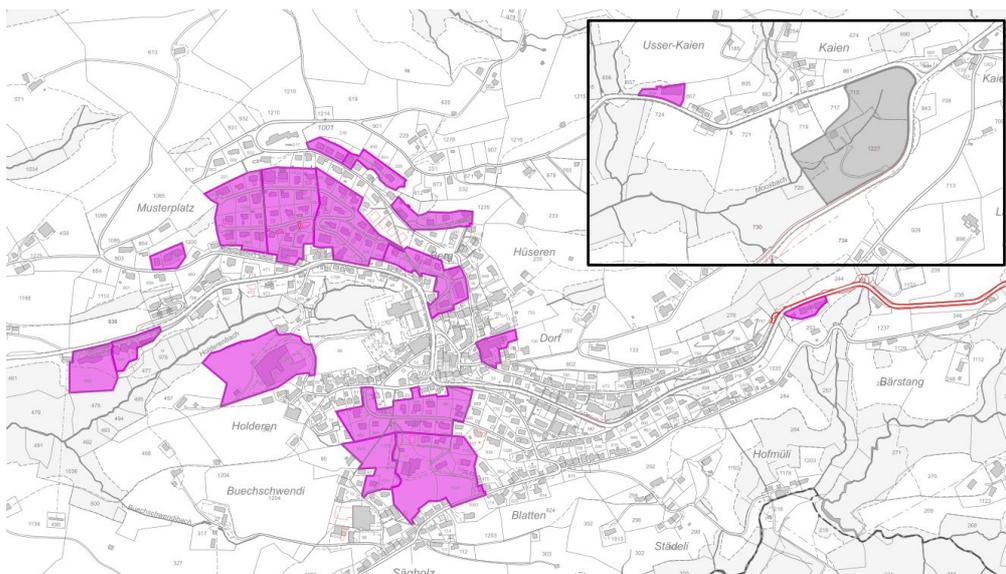
Reserven	erschlossen	nicht vollständig erschlossen	nicht erschlossen	Gesamtfläche
Wohnzonen	0.95	0.43	0.40	1.78
Mischzonen	2.11	--	--	2.11
<b>Subtotal</b>	<b>3.06</b>	<b>0.43</b>	<b>0.40</b>	<b>3.89</b>
Arbeitsszonen	0.26	--	--	0.26
ZöBA	0.13	0.26	--	0.39
<b>Total</b>	<b>3.45</b>	<b>0.69</b>	<b>0.40</b>	<b>4.54</b>

Im Rahmen der Zonenplanung respektive der entsprechend notwendigen Bauzonendimensionierung gemäss kantonaler Arbeitshilfe sind die aktuellen Raum+-Daten als Datengrundlage zu verwenden.



### 3.8 Sondernutzungspläne

Das Baugebiet von Rehetobel ist im Verhältnis zu vergleichbaren Gemeinden recht grossflächig mit Sondernutzungsplänen belegt, vgl. untenstehende Abbildung. Diesbezüglich gilt es in den kommenden Planungsschritten zu überprüfen, ob und wie die bestehenden, relativ alten Sondernutzungspläne noch notwendig sind oder ob diese durch die Regelbauweise oder angepasste Regelbauweise abgelöst werden können.



Übersicht Sondernutzungspläne

geoportal.ch (Zugriff: 06.06.2023)

Violett: Quartierplan

Grau: Sondernutzungsplan Depozone

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die aktuell gültigen Sondernutzungspläne (allesamt Quartierpläne) der Gemeinde Rehetobel mit Genehmigungsdatum (sortiert nach Genehmigungsdatum):

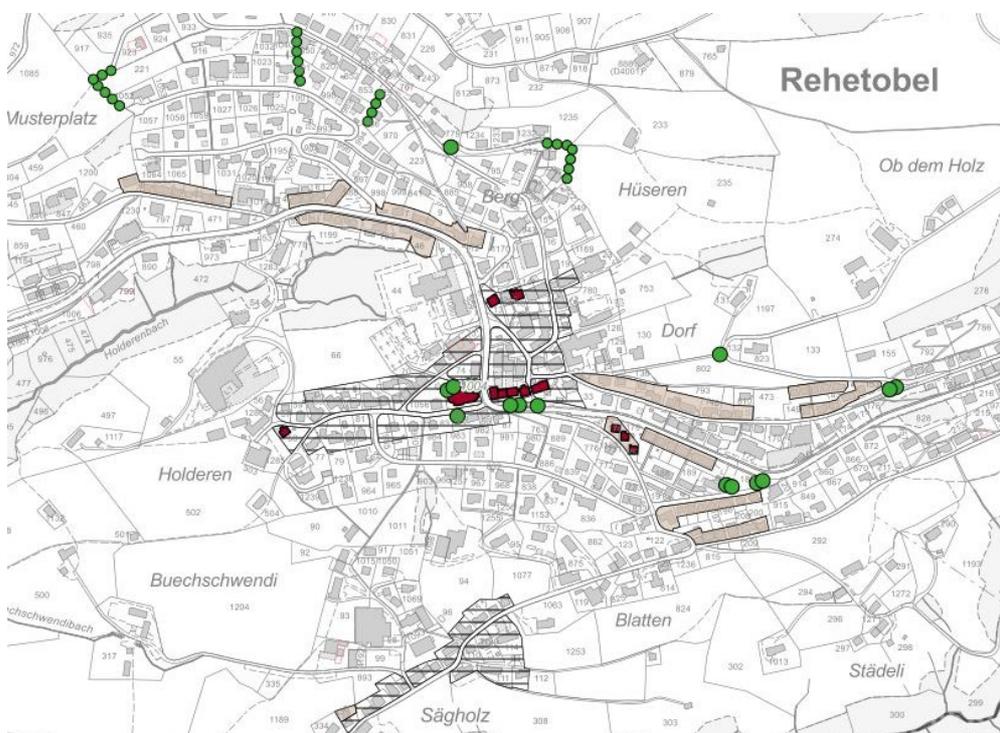
Holderen - Gartenstrasse (03.01.1978)	Musterplatz (23.01.1996)
Sonder («Sonnenberg Ost», 27.06.1978)	Alters- und Pflegeheim Krone (29.06.2001), mit genehmigten Änderungen vom 22.02.2010 und 11.07.2018
Säntisblick (20.03.1979)	Würzer, Usser-Kaien (07.08.2006)
Sonder Parz. Nr. 221, östlicher Teil («Sonnenberg Mitte», 16.02.1982)	Parz. Nrn. 919, 779 («Bergstrasse», 31.05.2007)
Sonder Parz. Nr. 221, westlicher Teil («Sonnenberg West», 05.06.1984)	Berg II (02.07.2007)
Zittäfel (16.06.1987)	Säntisblick II (17.06.2010)
Hüseren (12.07.1988)	Berg II, Teil Ost (13.05.2011)
Buechschwendi Ost (19.05.1992)	Kaien (Inertstoffdeponie, 17.01.2012)
Buechschwendi West (19.05.1992)	Waldheim (10.09.2013)



### 3.9 Zonenplan Schutz

Das Dorfzentrum und weitere Quartiere auf dem Gemeindegebiet sind mit einer Ortsbildschutzzone respektive Zone mit einheitlicher Bauweise (ZEB) überlagert. Im Dorfkern befinden sich einige Kulturobjekte wie die evangelische Kirche und weitere Objekte in Privateigentum. Im gesamten Siedlungsgebiet stehen Einzelbäume und Hecken als Naturobjekte unter Schutz.

Die Gemeinde verfügt über einzelne Objekte von nationaler Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Mit Ausnahme des Friedhofs sind diese alle bereits als Kulturobjekte im kommunalen Zonenplan Schutz bzw. im kantonalen Schutzzonenplan verzeichnet.



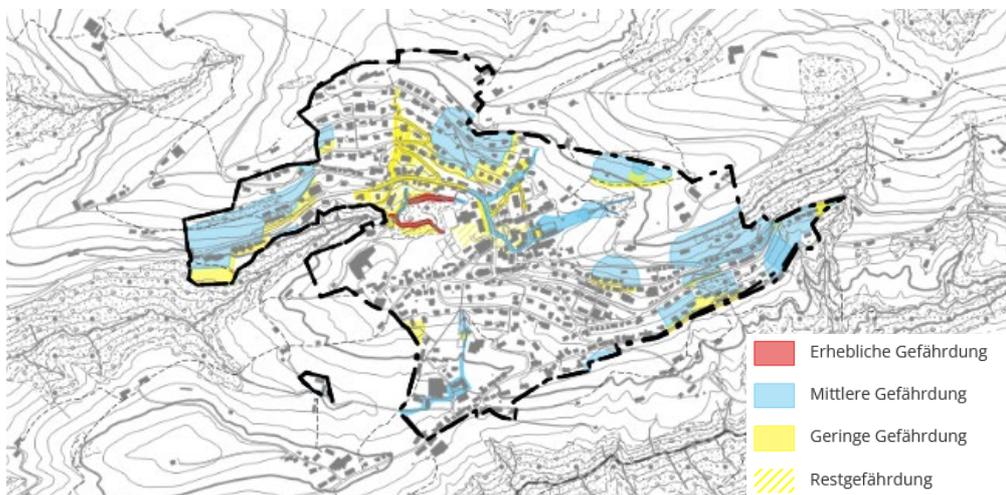
- Zonenplan Schutz**  
 geoportal.ch (Zugriff: 08.11.2019)
- Rot: Kulturobjekt Gebäude
  - Braun: Zone mit einheitlicher Bauweise
  - Schraffiert: Ortsbildschutz
  - Grün: Naturobjekt



### 3.10 Zonenplan Gefahren

Die Gemeinde Rehetobel verfügt derzeit über keinen rechtskräftigen Zonenplan Gefahren. Dieser sollte die Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone darstellen und auf der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarte basieren. Die Gemeinde Rehetobel ist gemäss Gefahrenkarte innerhalb der Bauzonen vor allem durch Rutschungen sowie Überschwemmungen mit geringer bis mittlerer Gefährdung betroffen. Ausserdem ist das Baugebiet kleinräumig durch Sturzvorgänge (geringe bis mittlerer Gefährdung) gefährdet. Je nach Gefährdungsgrad gelten unterschiedliche Vorschriften für Bauten und Anlagen (siehe Baureglement).

Der Zonenplan Gefahren ist aufgrund ausgeführter Schutzmassnahmen periodisch nachzuführen. Bei Neueinzonungen und Zonenplananpassungen stellt der Zonenplan Gefahren somit eine wesentliche Planungsgrundlage dar.



Gefahrenkarten

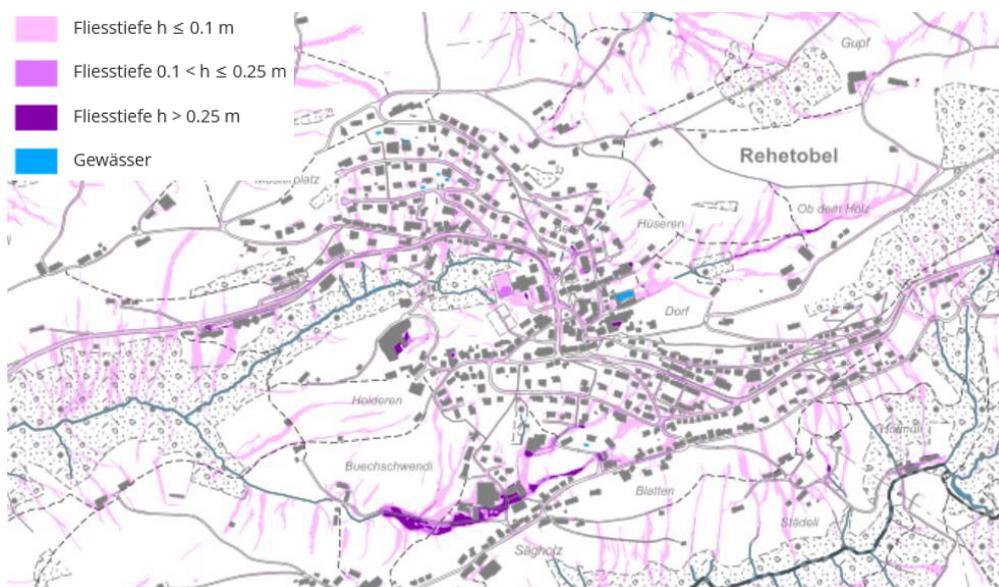
geoportal.ch (Zugriff: 31.01.2023)



### 3.11 Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfliessendes Regenwasser, das insbesondere bei starkem Niederschlag nicht versickert und dadurch Schäden anrichten kann. Dabei ist dieser Prozess gegenüber dem von Hochwasser, bei welchem Flüsse und Seen über die Ufer treten, zu differenzieren. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür und damit auch keine zuständige Stelle. Sie soll additiv zu der bestehenden Gefahrenkarte beigezogen und berücksichtigt werden.

Zukünftig wird durch die Versiegelung des Bodens und stärkere Extremwetterereignisse die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zunehmen. Entsprechend sind insbesondere im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren die Anforderungen umzusetzen.



Oberflächenabfluss

geoportal.ch (Zugriff: 08.11.2019)

### 3.12 Gewässerraum

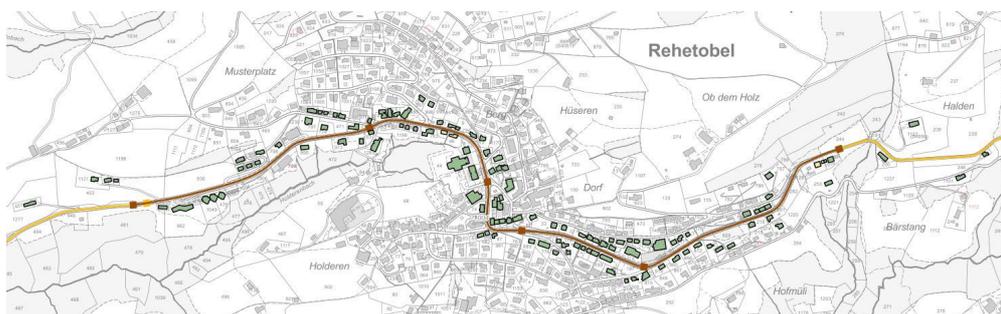
Eingedolte Bäche in den Arealen, die sich für Innenentwicklung eignen, sind im Rahmen der Entwicklungsplanung respektive deren Überbauung grundsätzlich offenzulegen. Der ausgeschiedene Gewässerraum stellt den Raumbedarf für den Hochwasserschutz und die Revitalisierungen sicher.



### 3.13 Strassenlärmkataster

Der Strassenlärmkataster des Kantons Appenzell Ausserrhoden zeigt die Emissionswerte auf den Kantonsstrassen, die angrenzenden Gebäude mit ihren Lärmbelastungen und allfällige Lärmstandorte.

Entlang der Kantonsstrasse der Gemeinde Rehetobel werden die Immissionsgrenzwerte für anstossende Gebäude – mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 46, 47 und 1086 (Überschreitung des Immissionsgrenzwerts um 1-2 dB) – eingehalten.



#### Kantonaler Strassenlärmkataster

geoportal.ch (Zugriff: 08.11.2019)

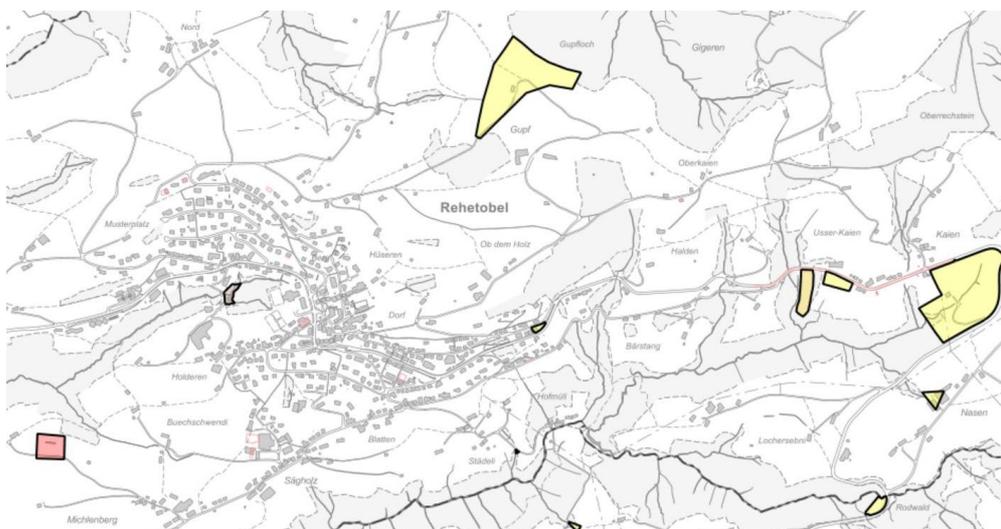
Grün: Immissionsgrenzwert eingehalten

Braun: Tempo 50  
Gelb: Tempo 80

### 3.14 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte zeigt die markierten Stellen, wo nach dem Umweltschutzgesetz und der Altlasten-Verordnung mit grosser Wahrscheinlichkeit im Untergrund eine Belastung (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort) vorliegt.

Als belastet und sanierungsbedürftig gilt in Rehetobel lediglich der ehemalige Scheibenstand.



#### Belastete Standorte

geoportal.ch (Zugriff: 11.11.2019)

Gelb: Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

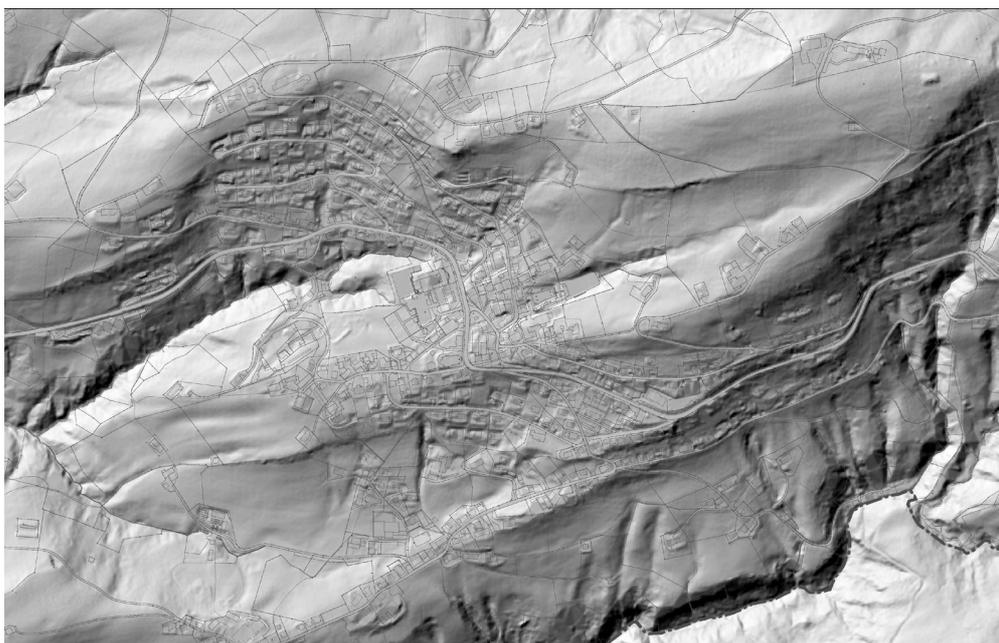
Orange: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Rot: Belastet, sanierungsbedürftig



### 3.15 Relief

Die Topografie von Rehetobel wird stark durch den Holderen- und Moosbach geprägt. Während der Moosbach die natürliche Grenze zur Gemeinde Wald AR bildet, schneidet der Holderenbach in die Siedlungsstruktur von Rehetobel ein. Das Dorfzentrum liegt dadurch auf einer plateauartigen Ebene, die nördlich in die Hanglage übergeht und südlich nach kurzem Anstieg wieder abfällt. Die Landschaft ist prägend für die Siedlungsentwicklung. Das Dorf liegt auf ca. 950 m ü. M. und der höchste Punkt ist der Kaienspitz mit 1120 m ü. M. Der tiefste Punkt des Gemeindegebiets liegt bei der Achmüli mit 610 m ü. M.



Relief

geoportal.ch (Zugriff 11.11.2019)

### 3.16 Baumemorandum

Das Baumemorandum ist ein Instrument zur Analyse des bestehenden Baubestands, das zu Gestaltungsgrundsätzen für Umbauten und Renovationen respektive Abbrüche und Neubauten beigezogen werden soll.

Das Baumemorandum bietet eine wertvolle Grundlage für eine nachhaltige und ortsspezifische Entwicklung in der Gemeinde Rehetobel. Das Erhalten der Baukultur im Zuge der Innenentwicklung wird zukünftig ein wichtiger und identitätsstiftender Bestandteil der Dorfentwicklung sein. Der bestehenden, weitläufig noch intakten Struktur soll mit dem Baumemorandum Sorge getragen werden. Es bestehen keine gesetzlichen Grundlagen, weshalb das Baumemorandum lediglich wegweisende unverbindliche Ansätze aufzeigen kann.

Entsprechend wichtig ist eine rechtsverbindliche Regelung zur Umsetzung des Instruments in den kommenden Planungsschritten respektive im neu zu überarbeitenden Baureglement.



## 4 Analyse des Siedlungsgebiets

### 4.1 Quantitative Analyse

#### 4.1.1 Grundlagen

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



#### Quartiereinteilung

Darstellung: ERR AG gemäss Ortsplanungskommission (11.11.2019)

Aufgrund der Plangrösse beziehungsweise der Lesbarkeit wird auf Plandarstellungen im Bericht entweder verzichtet oder diese schemahaft abgebildet. Die nachfolgend beschriebenen GIS-Auswertungen sind in voller Grösse im Anhang zu finden. Die Pläne mit der Quartiereinteilung und Bezeichnung befinden sich ebenfalls im Anhang.

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

- Gebäude- und Wohnregister (GWR), Bundesamt für Statistik, August 2019
- Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), Bundesamt für Statistik 2016
- Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Rehetobel, 10. Oktober 2019
- Übersicht Stand der Erschliessung, Dezember 2016
- Zonenplan rechtskräftig, mit Nachführungen bis Dezember 2014
- Daten der amtlichen Vermessung, Oktober 2019



#### 4.1.2 Bau- und Siedlungsstruktur

##### Bauperiode

###### Ausgangslage:

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

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

###### Fazit:

Als potenzielle Sanierungsgebiete eignen sich die Quartiere mit einem Baujahr vor 1980, für energetische Sanierungen insb. vor 1945. Letztere sind unter anderem Sägholz, Schulstrasse, Alte Landstrasse, Dorf und St. Gallerstrasse. Mit der überlagerten Ortsbildschutzzone sind Entwicklungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil im Rahmen einer ortsbaulichen guten Einpassung sehr erwünscht. Dazu ist als Hilfsmittel das Baumemorandum der Fachhochschule Graubünden (ehemals HTW Chur) zu erwähnen. Die Quartiere Sonnenberg, Bergstrasse, Berg sowie obere Buechschwendi weisen tendenziell ein geringeres Potenzial auf, da hier die Bautätigkeit ab den 80er Jahren angefangen hat. Es wäre individuell die jeweilige Bausubstanz zu prüfen.

##### Gebäudetypologie

###### Ausgangslage:

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

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

###### Fazit:

Klassische Einfamilienhausquartiere wie Sonnenberg, Bergstrasse und Berg finden sich vor allem an der Hanglage nördlich der St. Gallerstrasse. Auch die Quartiere Gartenstrasse I und obere Buechschwendi weisen einige Einfamilienhäuser auf. Mehrfamilienhäuser sind vermehrt an zentraler Lage entlang der Hauptachse St. Galler- bzw. Heidenerstrasse in den Quartieren Dorf, St. Gallerstrasse und Kirchstrasse angesiedelt. Auch Mischnutzungen orientieren sich hauptsächlich entlang der Strassenachsen im Dorf. Grössere Bauten wie die Stiftung Waldheim, das ehemalige Gebäude der Optiprint oder die Genossenschaft Alters- und Pflegeheim «Krone» sind Ausnahmen.

##### Bauliche Ausnützung

###### Ausgangslage:

Der bauliche Ausnützungsgrad zeigt prozentual und auf Zonierungsebene auf, wie stark die



bestehende Ausnützung von der maximal zulässigen Ausnützung gemäss den Vorgaben des Baureglements abweicht.

Unternutzte Gebiete bieten ein theoretisches Verdichtungspotenzial. Jedoch soll eine bauliche Verdichtung, vor allem in EFH-Quartieren, nicht nur zur Schaffung von mehr Wohnfläche der jetzigen Bewohner dienen, sondern auch eine Erhöhung der Raumnutzer bewirken. Das konkrete Nachverdichtungspotenzial ist situativ aufgrund der Ausgangslage und anhand ortsbaulicher Überlegungen zu definieren.

Vor allem die innerörtlichen unbebauten Bauzonenreserven (Baulücken) bieten, im Vergleich zu einer baulichen Umstrukturierung überbauter Gebiete, eine einfachere Möglichkeit, eine Verdichtung innerhalb der Bauzone zu erzielen. In der Regel sind hierbei die Planungsprozesse einfacher abzuwickeln. Demgegenüber fordert eine Umstrukturierung und Nachverdichtung in bereits überbauten Gebieten in der Regel ein grösseres koordinatives Engagement der Gemeinde und bedarf komplexer Planungsprozesse. Jedoch können Anreize, wie zum Beispiel mit der neuen möglichen minimalen Ausnützungsziffer, geschaffen werden. Die Umsetzung ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen.

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

Fazit:

Die Auswertung zeigt auf, dass vor allem die Quartiere entlang der St. Galler- und Heiden-erstrasse einen sehr hohen, teilweise zu hohen Ausnützungsgrad (> 100%) aufweisen. Weitere stark ausgenützte Gebiete sind die Quartiere Sägholz, Hüseren I, Sonderstrasse und Holderenstrasse. Unternutzte Quartiere (< 40%) wie Oberstädeli, Buechschwendi, Alte Landstrasse oder Hüseren II liegen etwas peripher des Dorfzentrums. Dazu kommen die klassischen Einfamilienhausquartiere (61 – 80%) Sonnenberg und Bergstrasse, in denen das gewünschte Verdichtungspotenzial aus ortsbaulicher Sicht eher nicht vorhanden ist. Als Quartiere mit einer baulichen Verdichtung kommen primär die innerörtlichen unbebauten Bauzonenreserven (Baulücken) in Frage. Diese befinden sich in den Quartieren Holderen, obere Buechschwendi, Oberstädeli und Bergstrasse.

### Grün- und Freiräume

Ausgangslage:

Grün- und Freiräume dienen zur Erholungs- und Rückzugszwecken für Mensch und Tier. Zunehmend nimmt ihre Bedeutung auch in Fragen zur Regulierung des Stadt- respektive Dorfklimas zu. In der Folge von Innenentwicklungsabsichten und Renditeansprüchen geraten die Flächen weiter unter Druck. Somit ist das langfristige Angebot an Naherholungsräumen, die Attraktivität von Grünverbindungen und Landschafts(sicht)bezügen sowie die Lebensqualität von Mensch, Tier und Pflanzen zu sichern. Obwohl die Gemeinde inmitten von Landwirtschaftszonen und Waldzügen liegt, soll die Qualität von Grün- und Freiräumen auch innerhalb der Bauzonen gewahrt, gepflegt und verbessert werden.

Anmerkung:

Zu den Grünräumen zählen Sport- und Freizeitflächen (Sportflächen, Spielplätze usw.), private Gärten sowie Grünzonen gemäss Zonenplan, welche nicht überbaut und je nach Zweck



nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen (Sicherung der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes). Aber auch die Freihaltung von Aussichtslagen und Waldrändern, die Sicherung von Grundwasserschutzzonen und die Erhaltung schutzwürdiger Gegenstände (wie Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Gewässer etc.). Zu den Erholungsflächen gehören neben den Grünräumen auch Plätze (Treffpunkte), Wirtschaftswege der Landwirtschaft sowie Quartierwege.

Fazit:

Die im Zonenplan definierten Grünzonen verteilen sich über das gesamte Siedlungsgebiet. Sport- und Freizeitflächen liegen innerhalb des Dorfkerns bei der Gemeindeverwaltung und ein Schwimmbad im östlichen Dorfteil. Die Topografie des Dorfes bietet neben den Grün- und Freizeitflächen viele Aussichtspunkte in die Natur. Dazu kommen diverse Wandermöglichkeiten und ein Panoramaweg. Die Gemeinde gehört, gemäss kantonalem Richtplan, zusammen mit Wald AR, Grub und Heiden zu einem touristischen Interessengebiet. Dazu gehört die Achse Scheidweg–Tanne–St. Anton zu einem wichtigen Ausflugs- und Naherholungsgebiet. Im Rahmen von weiteren Planungsschritten ist der Sicherung von Grün- und Freiräumen eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere sind Regelungen im Bereich des Baureglementes zu prüfen. Private Gärten können einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Vielfalt und Freiraumqualität beisteuern. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen.

Weitere Abklärungen und Aussagen zu den Grünräumen folgen im Entwicklungskonzept und in der kommunalen Richtplanung.

#### 4.1.3 Bevölkerungsstruktur

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

##### Altersstruktur

Ausgangslage:

Das Alter liefert wichtige Hinweise zur Bevölkerungsstruktur in Quartieren. Eine überalterte Bevölkerung, vor allem in Einfamilienhausquartieren, kann eine tiefe Einwohnerdichte erklären und auf einen möglichen Generationenwechsel hindeuten. Ein Generationenwechsel kann durch den Zuzug von z.B. jungen Familien, automatisch zu einer einwohnerbezogenen Verdichtung von bisher weniger dichten Quartieren führen. Zudem bietet ein entsprechender Grundeigentümerwechsel oftmals Gelegenheit für eine Gebäudeerneuerung und somit Chancen für eine Siedlungsverdichtung. Anhand der Altersstruktur können auch kinderreiche respektive kinderarme Quartiere identifiziert werden.

Fazit:

Die Gemeinde weist speziell in den Einfamilienhausquartieren einen Altersdurchschnitt von 36 bis 45 Jahren auf. Es kann daraus geschlossen werden, dass dort vermehrt Familien mit Kindern wohnen könnten. Die Quartiere Waldheim, Schwimmbad und Buechschwendi weisen



einen älteren Altersdurchschnitt (56-85 Jahre) auf, was unter anderem auf die institutionelle Nutzung zurückgeführt werden kann. Daher kann in diesen Gebieten nicht die Rede von einem anstehenden Generationenwechsel sein. Dies kann lediglich in den Quartieren Heidenstrasse II und Buechschwendi der Fall sein. Entlang der Strassenachse St. Galler- / Heidenstrasse gibt es eine jüngere Altersdurchmischung (27-55 Jahre).

#### Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte)

##### Ausgangslage:

Durch die Betrachtung der Raumnutzerdichte sowie Einwohner- und Beschäftigtendichte können Nutzungsschwerpunkte identifiziert werden. Die Raumnutzerdichte setzt sich aus der Einwohner- und Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente) zusammen. Die effektive Dichte ist stark von der im Quartier vorherrschenden Bebauungstypologie und Zonierung abhängig (aktueller Stand Einwohner und Beschäftigte siehe Kapitel 3.4).

##### Fazit:

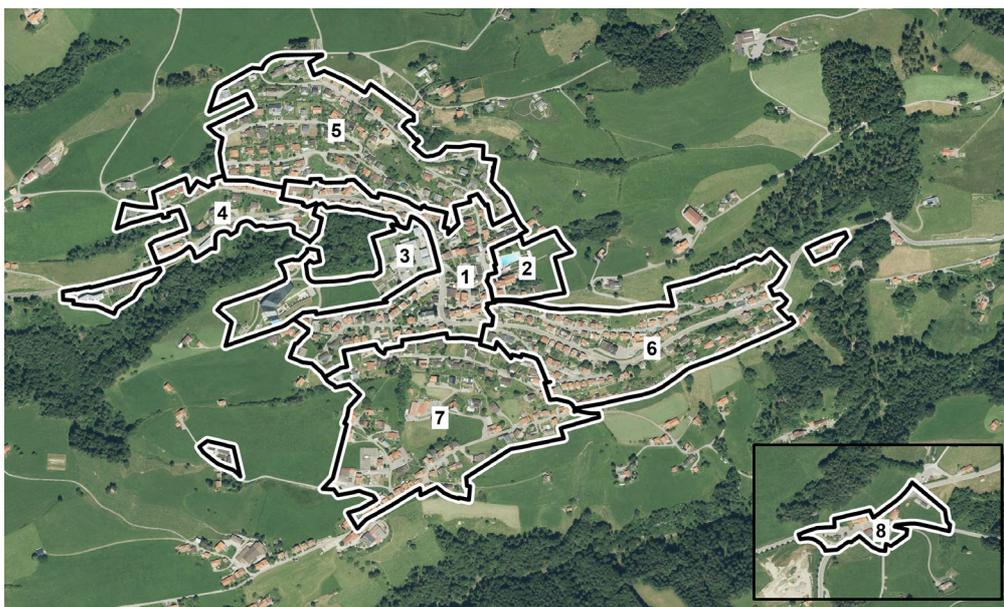
Das Zentrum und entlang der St. Gallerstrasse mit den Quartieren Dorf, Hüseren I, St. Gallerstrasse II und Säntisblick weisen eine hohe Raumnutzerdichte ( $> 76$  RN/ha) auf. Der Wert setzt sich aus einer hohen Wohndichte und dem hohen Anteil an Beschäftigten ( $> 10$  VZÄ/ha) in diesem Dorfteil zusammen. Generell liegt die grösste Raumnutzerdichte in den Quartieren in Dorfkernnähe, was eine positive Ausgangslage darstellt und weiter zu fördern ist. Hinzu kommen die etwas peripher gelegenen Quartiere Zittäfel, Fernsicht, Sonderstrasse und Sägholz mit einer verhältnismässig hohen Raumnutzung (51-75 RN/ha).

Die tiefste Raumnutzerdichte (1-25 RN/ha) weisen die Quartiere Sägholzstrasse, obere und untere Buechschwendi, Gartenstrasse II, Oberstädeli und Bergstrasse auf. Diese Gebiete zeichnen sich durch eine tiefe Beschäftigtendichte (1-10 VZÄ/ha) und eine tiefe Einwohnerdichte ( $< 30$  E/ha) aus.



## 4.2 Qualitative Analyse

Die 41 vorstehend quantitativ analysierten Quartiere wurden für die qualitative Analyse zu acht Gebieten zusammengefasst, wobei die statistischen Quartiere Wisli, Zittäfel, Usser-Kaien und Nasen aufgrund der kleinen Ausdehnungen nicht weiterbearbeitet wurden. Das Gebiet ausserhalb der Bauzonen wurde nicht bearbeitet. Grundlage für die qualitative Analyse bildeten neben den offiziellen Planungsinstrumenten auch die Ortsbildaufnahme von 1976 nach ISOS-Methodik und das Baumemorandum von 2016 sowie Ortsbegehungen.



Gebietseinteilung

ERR AG  
(15.06.2023)

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. Dorf                       | 5. Berg / Sonnenberg                       |
| 2. Schwimmbad / Krone         | 6. Heidenerstrasse                         |
| 3. Waldheim / Gemeindezentrum | 7. Buechschwendi / Sägholz / Gartenstrasse |
| 4. Sonder / Schützenhaus      | 8. Kaien                                   |

Nachfolgend werden die acht Gebiete jeweils mit der planerischen Ausgangslage sowie einer textlichen Beschreibung vorgestellt.



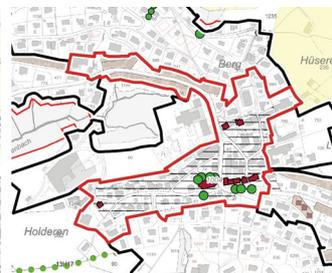
4.2.1 Dorf



Orthofoto, geoportal.ch



Zonenplan Nutzung, geoportal.ch



Zonenplan Schutz, geoportal.ch

Zonenplan Nutzung	Kernzone K, AZ -- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, AZ -- Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.6 / 0.65 Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.7 / 0.75 Grünzone im Baugebiet GRi, AZ --
Zonenplan Schutz	Ortsbildschutzzone, Zonen einheitlicher Bauweise, geschützte Einzelobjekte, geschützte Einzelbäume
Zonenplan Gefahren	Überschwemmungen: Mittlere Gefährdung bis Restgefährdung
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung
Bauperiode	grossmehrheitlich bis 1945, vereinzelt nach 1945 bis heute
Baustruktur / Nutzung	vorwiegend Punktbauten, vereinzelt Reihen (Dorf, Hüseren), einzelne Grossformen (reformierte Kirche, Dorfhus Gupf) / Mischnutzung
Topografie	Leichte Hanglage, sanft nach Westen abfallend
Quartiere (GIS-Analyse)	Dorf (westlich), Hüseren I, ref. Kirche, Kirchstrasse, Holderenstrasse, St. Gallerstrasse II

Das Gebiet Dorf umfasst den historischen Ortskern von Rehetobel rund um die reformierte Kirche sowie die Quartiere Holderen und Hüseren und die historische Strassenbebauung entlang der St. Gallerstrasse bis zum Quartier Sonder. Die Bebauung weist mehrheitlich historische Substanz auf, wobei gerade die beiden südöstlich orientierten Hausreihen Dorf 1 bis 6 und Hüseren 1 bis 17 besondere historische und räumliche Qualitäten aufweisen. Entlang der St. Galler- und Holderenstrasse sind die Bauten mehrheitlich auf die Strassen ausgerichtet. Einzelne Bauten wurden seit 1945 ergänzt, teilweise mit unsensibler Gestaltung.

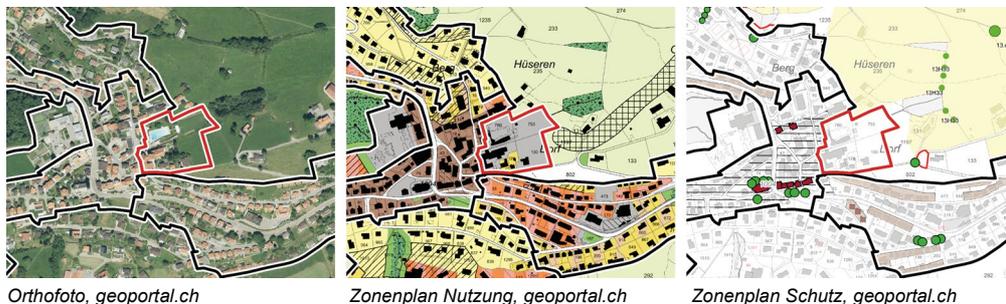
Im Gebiet Dorf überlagern sich verschiedenste öffentliche und private Nutzungen und bewirken so eine lebendige Mischung. Insbesondere in Verbindung mit den angrenzenden Gebieten Schwimmbad / Krone und Waldheim / Gemeindezentrum.

Der historische Kern zeichnet sich durch die zahlreichen schmalen Strassen und Wege aus, welche teilweise ein engmaschiges Fusswegnetz ergeben. In die kantonale St. Gallerstrasse münden im Gebiet Dorf mehrere Sammel- und Erschliessungsstrassen ein.

Das historische Dorfbild und die Zentrumsnutzung wird durch einzelne Parzellen beeinträchtigt, besonders durch die Parz. Nrn. 42 und 43 (Wohn- und Gewerbebau mit Garagen aus dem Jahr 1971 bzw. Besucher- und Personalparkplatz des Alters- und Pflegeheim Krone) sowie etwas weniger durch die Parz. Nrn. 27, 28 und 829 (Garagenbauten und Neubauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren).



## 4.2.2 Schwimmbad / Krone



Zonenplan Nutzung	Wohnzone W2, AZ 0.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, AZ --
Zonenplan Schutz	-
Zonenplan Gefahren	Überschwemmungen: Mittlere bis geringe Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung
Bauperiode	mehrheitlich 1945 – 1980, vereinzelt vor 1945 bzw. nach 1980
Baustruktur / Nutzung	Prägende Grossformen (Schwimmbad, Alters- und Pflegeheim Krone), einzelne Punktbauten / vorrangig öffentliche Nutzungen, untergeordnete Wohnnutzung
Topografie	Hanglage, sanft nach Westen abfallend
Quartiere (GIS-Analyse)	Schwimmbad

Das Gebiet Schwimmbad / Krone wird durch die öffentlichen Bauten und Anlagen (Schwimmbad, Alters- und Pflegeheim Krone, Sportplatz sowie Kindergarten) geprägt. Diese tragen zur Zentrumswirkung des benachbarten Gebiets Dorf bei und sind mehrheitlich zwischen 1945 und 1980 entstanden, wobei «die Krone» danach mehrfach erweitert wurde. Im südlichen Teil haben sich zwei einzelne Wohnbauten in ortstypischer Bauweise erhalten. Das Gebiet grenzt im Westen direkt an den historischen Ortskern und die Ortsbildschutzzzone. Im Osten steigt das Gelände an und geht in Landwirtschaftszone über, wo auch der Holderenbach entspringt. Dieser verläuft jedoch im gesamten Baugebiet eingedolt.

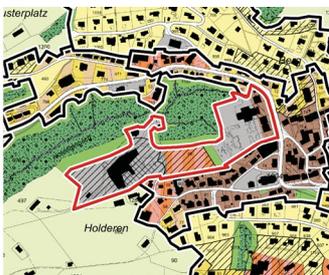
An der südöstlichen Ecke des Gebiets besteht neben dem Kindergarten eine Bauzonenreserve für öffentliche Bauten und Anlagen (Aussenreserve gemäss Raum+). Diese liegt jedoch verkehrlich nicht optimal. Die verkehrliche Erschliessung des Gebiets erfolgt hauptsächlich über das Gebiet Dorf.



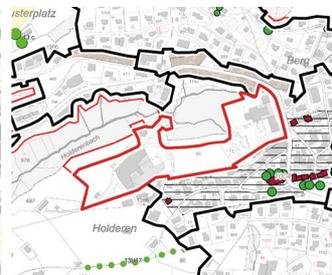
## 4.2.3 Waldheim / Gemeindezentrum



Orthofoto, geoportal.ch



Zonenplan Nutzung, geoportal.ch



Zonenplan Schutz, geoportal.ch

Zonenplan Nutzung	Kernzone K, AZ -- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, AZ -- Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.7 / 0.75 Grünzone im Baugebiet GRi, AZ --
Zonenplan Schutz	Friedhof unter Bundesschutz
Zonenplan Gefahren	Überschwemmungen: Mittlere Gefährdung bis Restgefährdung
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung
Bauperiode	gemischte Bauperioden
Baustruktur / Nutzung	Prägende Grossformen (Gemeindezentrum, Stiftung Waldheim, Friedhof), einzelne Punktbauten / vorrangig öffentliche Nutzungen, untergeordnete Wohnnutzung
Topografie	Hanglage, nach Nordwesten abfallend
Quartiere (GIS-Analyse)	Gemeinde, Holderen, Waldheim

Das Quartier Waldheim / Gemeindezentrum wird durch die öffentlichen Bauten und Anlagen (Stiftung Waldheim, Friedhof, Skatepark, Gemeindezentrum mit Werkhof, Gemeindeparkplatz etc.) geprägt. Dazwischen liegt mit der Friedhofswiese eine grosse unüberbaute Wohn-Gewerbezone (Innenentwicklungspotenzial gemäss Raum+). Die öffentlichen Nutzungen tragen zur Zentrumswirkung des benachbarten Gebiets Dorf bei.

Das Gemeindezentrum (1980er-Jahre) spannt zur St. Gallerstrasse hin mit seinen beiden Flügeln einen repräsentativen Platz auf, der auf Strassenniveau stark verkehrlich geprägt ist (Autoabstellplätze und Postauto-Haltestelle). Der repräsentative Platz und die Vorplätze entlang der St. Gallerstrasse besitzen Aufwertungspotenzial, um inskünftig eine höhere Aufenthaltsqualität anbieten zu können.

Rückseitig verteilen sich verschiedene öffentliche Nutzungen um das Gemeindezentrum (Sportplätze, Skatepark, Werkhof etc.). An den Gemeindeparkplatz grenzt südwestlich der Friedhof mit Abdankungshalle an, welche unter Bundesschutz stehen. Mit dem grossen Ersatzneubau des Waldheims (2016) wurden die dörflichen Dimensionen der umliegenden Quartiere gesprengt.

Mit dem Bau des Hotels Dorfhüs Gupf und der Ausrichtung einzelner Restaurantterrassen hat der Gemeindeparkplatz ein verändertes Gepräge von Hinterhof zu öffentlichem Platz erhalten. Dies bietet Chancen für eine weitere Aufwertung des Gemeindeparkplatzes, zusammen mit dem angedachten Neubau eines Parkhauses unterhalb dem Gemeindezentrum und der Entwicklung der Parz. Nr. 66.



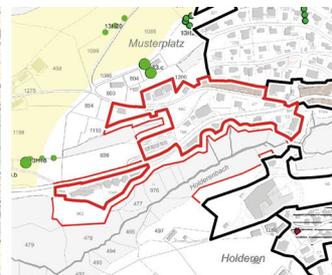
## 4.2.4 Sonder / Schützenhaus



Orthofoto, geoportal.ch



Zonenplan Nutzung, geoportal.ch



Zonenplan Schutz, geoportal.ch

Zonenplan Nutzung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, AZ -- Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.7 / 0.75 Wohnzone W1, AZ 0.5 Wohnzone W3, AZ 0.7
Zonenplan Schutz	Zone einheitlicher Bauweise
Zonenplan Gefahren	Überschwemmungen: Geringe Gefährdung bis Restgefährdung Hangmuren: Mittlere bis geringe Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung
Bauperiode	entlang Sonderstrasse mehrheitlich bis 1980, entlang St. Gallerstrasse eher neueren Datums
Baustruktur / Nutzung	Punktbauten / Mischnutzung, mehrheitlich Wohnen
Topografie	Hanglage, teils steil nach Süden abfallend
Quartiere (GIS-Analyse)	Schützenhaus, kath. Kirche, Sämmlerweg, St. Gallerstrasse II, Sonderstrasse, Sonder, Säntisblick

Das Gebiet Sonder / Schützenhaus hat sich historisch entlang der Sonderstrasse, der historischen Landstrasse nach Neuschwendi, entwickelt. Später auch entlang der St. Gallerstrasse in Richtung Speicherschwendi. Die ältesten Häuser an der Sonderstrasse liegen heute in einer Zone mit einheitlicher Bauweise und richten sich in ihrer Gestaltung und Setzung an den Gebäuden im ostseitig angrenzenden Gebiet Dorf aus. Die Bauten im gesamten Gebiet Sonder / Schützenhaus richten ihre Fassade mehrheitlich zu den Strassen hin. Die neueren Bauten weisen kaum einheitliche Gestaltungsmerkmale auf. Südlich der Sonderstrasse existiert mit der Parzelle Nr. 460 eine grössere unüberbaute Wohnzone (Innenentwicklungspotenzial gemäss Raum+).

Das Gebiet dient mehrheitlich der Wohnnutzung. Einzelne Gewerbebetriebe und die katholische Kirche haben sich entlang der St. Gallerstrasse angesiedelt.

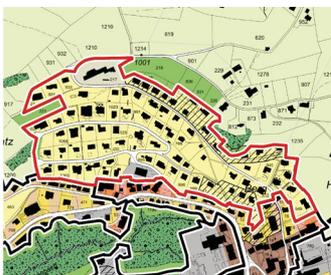
Die Grundstücke sind grösstenteils direkt an die kantonale Strasse angeschlossen.



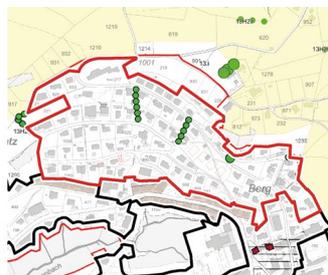
## 4.2.5 Berg / Sonnenberg



Orthofoto, geoportal.ch



Zonenplan Nutzung, geoportal.ch



Zonenplan Schutz, geoportal.ch

Zonenplan Nutzung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, AZ -- Wohnzone W1, AZ 0.5 Kurzone KU, AZ -- Grünzone im Baugebiet GRi, AZ --
Zonenplan Schutz	geschützter Einzelbaum, geschützte Hecken
Zonenplan Gefahren	Überschwemmungen: Mittlere Gefährdung bis Restgefährdung Hangmuren: Mittlere bis geringe Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung
Bauperiode	grossmehrheitlich ab 1945 bis heute, vereinzelt vor 1945
Baustruktur / Nutzung	Punktbauten (mehrheitlich EFH) / reine Wohnnutzung
Topografie	Hanglage, nach Südwesten abfallend
Quartiere (GIS-Analyse)	Berg, Bergstrasse, Hüseren II, Sonnenberg, Fernsicht

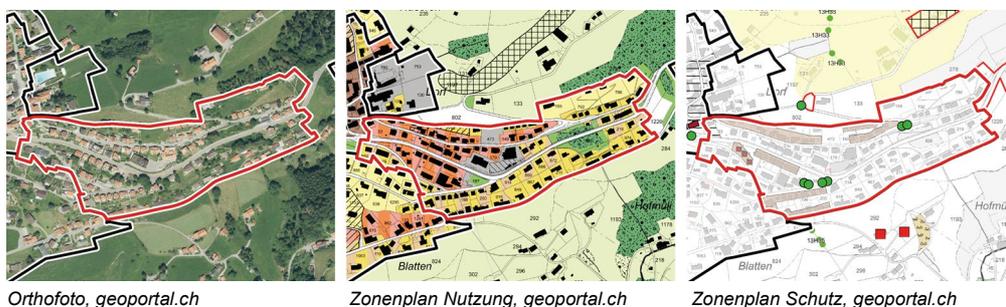
Das Gebiet Berg / Sonnenberg wurde grossmehrheitlich ab 1945 bis heute überbaut, vereinzelte Bauten wurden bereits vor 1945 erstellt. Die Überbauung mit Einfamilienhäusern wurde mittels Quartierplänen geregelt, wobei zwar die Parzellenstruktur homogen ist, die Bauten aber sehr individuell gestaltet sind. Einheitliche Gestaltungsmerkmale lassen sich kaum ableiten.

Das Gebiet dient vollständig der Wohnnutzung und wird mit hangparallelen Stichstrassen (Sonnenbergstrasse und Bergstrasse) für den Autoverkehr erschlossen. Quer zum Hang verlaufen schmale Fusswege. Gemäss Raum+ ist eine kleine Zahl an Baulücken in Form von Einzelparzellen vorhanden.

Entlang der Sonnenbergstrasse sind Ausnützungsgrad und Raumnutzerdichte tief, weshalb sich dieses Gebiet zur moderaten Verdichtung eignet.



## 4.2.6 Heidenerstrasse



Zonenplan Nutzung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, AZ -- Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.6 / 0.65 Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.7 / 0.75 Wohnzone W1, AZ 0.5 Wohnzone W2, AZ 0.6 Grünzone im Baugebiet GRi, AZ --
Zonenplan Schutz	Ortsbildschutzzone, Zonen einheitlicher Bauweise, geschützte Einzelobjekte entlang Sägholzstrasse, geschützte Einzelbäume
Zonenplan Gefahren	Hangmuren: Mittlere bis geringe Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung
Bauperiode	mehrheitlich bis 1980 (im westlichen Bereich bis 1945), vereinzelt nach 1980
Baustruktur / Nutzung	vorwiegend Punktbauten, vereinzelt Reihen, einzelne Grossformen (Schulhaus) / vorwiegend Wohnnutzung, teils Mischnutzung
Topografie	Hanglage, nach Süden abfallend (teils sehr steil)
Quartiere (GIS-Analyse)	Dorf (östlich), Heidenerstrasse I, Heidenerstrasse II, Heidenerstrasse III, Schulhaus Dorf, Schulstrasse - Alte Landstrasse, Alte Landstrasse, Oberstädeli

Das Gebiet Heidenerstrasse hat sich mehrheitlich zwischen 1880 und 1945 entlang der Hauptstrasse und den hangparallelen Strassen (Alte Landstrasse, Schulstrasse und Oberstrasse) entwickelt. Es ist geprägt durch mehrere historische Reihen von Weber- und Stickerhäuser (Zonen einheitlicher Bauweise). Das Gebiet weist die grösste Anzahl an typischen Stickerhäusern mit Kreuzdach, Walmdach, und erweitertem Satteldach auf. Charakteristisch für die Häuserreihen sind weiters die engen Gebäudeabstände in Ost-West-Richtung. Einzelne ältere Weberhäuser entlang der Sägholzstrasse und am Kreuzweg (Kreuzung Sägholzstrasse / Alte Landstrasse) sind bereits auf der Siegfriedkarte von 1887 verzeichnet und stehen heute teils unter kommunalem Schutz. Die Baureihen prägen die Dorfansicht von Süden, insbesondere jene Bauten entlang der Alten Landstrasse.

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, dazwischen sind vereinzelt öffentliche und gewerbliche Nutzungen eingestreut, z.B. das Schulareal oder das Velomuseum. Das klassizistische Turnhallegebäude der Schule (Heidenerstrasse 19) zeigt, dass einzelne, präzise gesetzte Grossformen im Gebiet Heidenerstrasse ortsbaulich verträglich sind. Die zahlreichen Fusswege quer zum Hang bilden ein dichtes Fusswegnetz, während die Quartierstrassen in Ost-West-Richtung eher entlang den Höhenlinien verlaufen.

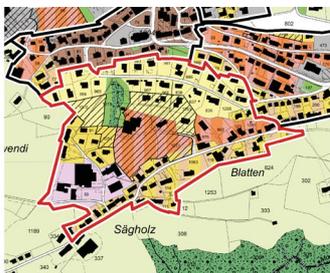
Das Gebiet bietet teilweise grosses Innenentwicklungspotenzial durch das Auffüllen der Baulücken und Verringern der neuzeitlichen Gebäudeabstände in Ost-West-Richtung sowie durch die Entwicklung des Oberstädelis. Dabei ist vorrangig die heute bereits mögliche Ausnützung gemäss Regelbauweise auszunutzen.



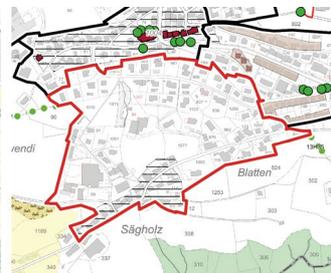
## 4.2.7 Buechschwendi / Sägholz / Gartenstrasse



Orthofoto, geoportal.ch



Zonenplan Nutzung, geoportal.ch



Zonenplan Schutz, geoportal.ch

Zonenplan Nutzung	Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.6 / 0.65 Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.7 / 0.75 Wohnzone W1, AZ 0.5 Wohnzone W2, AZ 0.6 Gewerbezone GE I, AZ -- Grünzone im Baugebiet GRi, AZ --
Zonenplan Schutz	Ortsbildschutzzone Sägholz
Zonenplan Gefahren	Überschwemmungen: Mittlere Gefährdung Hangmuren: Mittlere bis geringe Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung, südwestlicher Teil ohne ÖV-Güteklasse
Bauperiode	im Süden (Sägholz) mehrheitlich bis 1945, im Norden (Gartenstrasse) ab 1945 bebaut, bis heute überall dazwischen einzelne Ergänzungen
Baustruktur / Nutzung	vorwiegend Punktbauten, einzelne Grossformen (Gewerbebauten) / vorwiegend Wohnnutzung, teilweise Gewerbenutzung (obere und untere Buechschwendi)
Topografie	Hanglage, nach Südwesten abfallend, im Süden eher flach
Quartiere (GIS-Analyse)	Gartenstrasse I, Gartenstrasse II, Buechschwendi, untere Buechschwendi, obere Buechschwendi, Sägholz, Sägholzstrasse

Das Gebiet Buechschwendi / Sägholz / Gartenstrasse liegt südlich des historischen Dorfkerns. Ausgehend vom Dorfkern und vom historischen Weiler Sägholz, der heute in einer Ortsbildschutzzone liegt, wurde das Gebiet in der Nachkriegszeit überbaut, vornehmlich mit Einfamilienhäusern. Damit dient das Gebiet vorwiegend der Wohnnutzung, dazwischen liegen einzelne Gewerbebauten (z.B. Sägerei) in der unteren und oberen Buechschwendi. Eingestreut liegen ausserdem einzelne historische Bauernhäuser mit Südostausrichtung, welche auf der Siegfriedkarte von 1887 noch verstreut in der Wiese zwischen Dorfkern und Sägholz lagen.

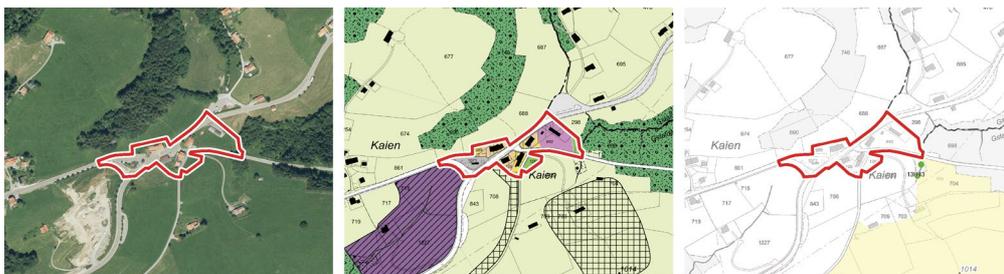
Die historischen Bauten weisen die typische Gestaltung der verschiedenen Typen der Appenzeller Häuser (Bauernhaus mit angebautem Stall unter Quergiebel bzw. Weberhaus und Stickerhaus) auf, während die neuzeitliche Bebauung kaum einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Das Gebiet verfügt über zahlreiche Baulücken und im Gebiet der rechtskräftigen Quartierpläne Buechschwendi Ost und West über eine grosse zusammenhängende Baureserve (Wohn- und Wohn-Gewerbezone). Letztere konnte bisher unter anderem aufgrund von Erschliessungsproblemen (ungesicherte Fahrwegrechte) nicht überbaut werden. Die Erschliessungssituation des Gebiets ist im Allgemeinen schwierig. Der Kreuzweg (Sägholzstrasse / Alte Landstrasse) stellt ein räumliches Engnis dar und die Durchfahrt durch das Sägholz ist ebenfalls schmal. Die obere Buechschwendi wird derzeit über eine nicht öffentliche Strasse erschlossen.



Das Gebiet Buechschwendi / Sägholz / Gartenstrasse weist mit dem grossen unbebauten Gebiet eine grosse Bauzonenreserve auf, welche die Zonenkapazität der Gemeinde bindet. Im Sinne der Innenentwicklung muss diese Reserve aktiviert werden, um einen kompakten Siedlungskörper zu erhalten.

#### 4.2.8 Kaien



Orthofoto, geoportal.ch

Zonenplan Nutzung, geoportal.ch

Zonenplan Schutz, geoportal.ch

Zonenplan Nutzung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, AZ -- Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.6 / 0.65 Gewerbezone GE II, AZ -- Grünzone im Baugebiet GRi, AZ --
Zonenplan Schutz	-
Zonenplan Gefahren	Hangmuren: Geringe Gefährdung Sturz: Geringe Gefährdung
ÖV-Güteklasse	C – mittelmässig Erschliessung
Bauperiode	mehrheitlich bis 1945, vereinzelt nach 1945
Baustruktur / Nutzung	Längsbauten / Mischnutzung
Topografie	Talsituation, nach Norden und Süden eher steil ansteigend, nach Osten und Westen sanft abfallend
Quartiere (GIS-Analyse)	Kaien

Das Gebiet Kaien liegt im Schnittpunkt der Kantonsstrassen von Rehetobel, Heiden, Wald AR und Oberegg AI, weshalb der Ort auch Scheidweg genannt wird. Den Kern des Gebiets bilden drei historische Appenzeller Häuser mit traditioneller Südost-Ausrichtung. Im Verlauf des letzten Jahrhunderts sind ein Ökonomiegebäude, ein Gewerbebau und die «Scheidweghütte» dazugekommen. Das Gebiet wird stark durch die verkehrliche Nutzung mit Kantonsstrassen, weiten Vorplätzen inkl. Postautohaltestelle und Scheidweg-Parkplatz geprägt. Letzterer wird gerne für den Ausflugsverkehr genutzt und dient auch der zweijährlich stattfindenden Viehschau als Festplatz. Das Gebiet Kaien ist beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen in allen Jahreszeiten und für Langlauf im Winter. Insbesondere an Hochnebeltagen wird das Gebiet stark frequentiert, wobei die Tagesgäste grösstenteils mit dem Auto anreisen. An gewissen Tagen reichen die vorhandenen Parkplätze nicht aus, weshalb zum Parkieren teilweise auf die Strasse ausgewichen wird.

Aufgrund der Verkehrsgunst und des Ausflugsverkehrs war die Gasthausdichte einstmalig sehr hoch, heute überwiegt die Wohnnutzung. Im Gebiet sind noch unüberbaute Gewerbeflächen verfügbar. Insgesamt ist das Gebiet nur wenig dicht bebaut bzw. genutzt.

Das Gebiet Usser-Kaien ist aufgrund der Topografie und guten verkehrlichen Erschliessung prädestiniert für eine allfällige Gewerbeentwicklung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Arbeitszonenmanagements zu Neueinzonungen von Arbeitszonen.



### 4.3 Entwicklungspotenzial

Auf Basis der durchgeführten Analysen wurde das Entwicklungspotenzial der einzelnen (Teil-) Gebiete beurteilt.

#### Kriterien für Potenzialflächen

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

#### Kriterien für Potenzialminderung

- Neuere Überbauungen
- Mangelnde ÖV-Erschliessung / mangelhafte strassenseitige Erschliessung
- Ortsbildschutzzone / Zone mit einheitlicher Bauweise
- Schutzobjekte (Kultur- und Naturgüter)
- Landschaftsprägendes Gebiet
- Gefährdung durch Naturgefahren / schwierige Topografie
- Gewerbebauten und öffentliche Gebäude
- Hohe Überbauungsdichte

#### 4.3.1 Baulücken im Siedlungsgebiet

Auf mehreren, grösseren zusammenhängenden Flächen im Siedlungsgebiet besteht die Möglichkeit zur Überbauung. Insbesondere sind das die Quartiere Holderen (Parz. Nr. 66), Bergstrasse (Parz. Nrn. 223 und 970), Buechschwendi Ost und West (Parz. Nrn. 94, 1010, 1011 und 1077), Sonder (Parz. Nrn. 460 und 471) sowie Oberstädeli (Parz. Nrn. 155, 786, 787 und 792). Dabei weisen speziell die innerörtlichen Baulücken ein grosses Potenzial für eine qualitativ hochstehende Verdichtung auf, vgl. zugehörige Definition in Kapitel 1.1. Zusätzlich existieren kleinere Baulücken. Falls Überbauungen nicht zielführend sind, sind Umzonungen von unbebauten Flächen zu Grünzonen zur Sicherung von Quartierfreiräumen zu prüfen.

#### 4.3.2 Dorfzentrum aufwerten, Ortsbildschutz fördern

Das Dorfzentrum steht grösstenteils unter Ortsbildschutz bzw. liegt in einer Zone mit einheitlicher Bauweise. Trotz dieser Einschränkung soll die Chance bestehen, dass das Potenzial zur qualitativen Aufwertung möglich bleibt und genutzt werden kann. Das Zentrum ist ein gesellschaftlicher Mittelpunkt und soll deshalb die Möglichkeit für eine sanfte Aufwertung haben. Das soll auch die Änderung der Nutzung nicht ausschliessen. Die Aufwertungsmassnahmen dürfen den Ortsbildschutzziele jedoch nicht entgegenstehen.



## 5 Entwicklungskonzept

### 5.1 Einordnung des Entwicklungskonzepts

Das Entwicklungskonzept dient als Vorarbeit für den Gemeinderichtplan, indem Vorgaben aus den übergeordneten Planungen und dem Leitbild der Gemeinde Rehetobel zusammengefasst werden. Dies erfolgt parallel zu den gebietsspezifischen Aussagen zur Innenentwicklung im vorangegangenen Kapitel. Eine weitere Grundlage bildete das Baumemorandum Rehetobel.

Das Entwicklungskonzept ist aufgeteilt in die Themenbereiche Siedlung, Freiraum sowie Verkehr. Es wird nachfolgend textlich umschrieben und im beiliegenden Plan im Massstab 1:5'000 grafisch dargestellt. Das Entwicklungskonzept ist schematisch zu verstehen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist hier nicht angebracht.



Ausschnitt Entwicklungskonzept

ERR AG  
(19.06.2025)

### 5.2 Siedlung

Die Siedlungsstruktur von Rehetobel ist stark durch die topographische Struktur definiert. Das Dorf entwickelte sich entlang der Höhenkurven und Landstrassen zu einem Strassendorf, wobei die Textilindustrie die Dorfentwicklung massgeblich beeinflusste. Das Strassendorf entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einer attraktiven Wohngemeinde. Dabei konzentrieren sich die Kern- und Mischzonen hauptsächlich entlang der Hauptstrasse und die Wohngebiete in den Hanglagen. Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es mehrere Waldflächen, wo die entsprechende Waldgesetzgebung anwendbar ist (Bundesgesetz über den Wald, SR 921.0 bzw. kantonales Gesetz über den Wald, bGS 931.1).



Rehetobel ist durch historische Bauten geprägt, welche sich zeilenartig in den nach Süden gerichteten Hang einbetten. Der ursprüngliche Dorfkern gliedert sich trigonal zwischen der reformierten Kirche, dem heutigen Gemeindehaus und dem heutigen Schwimmbad Rehetobel. Der Baustil im Dorf orientiert sich an traditioneller appenzellischer Bauweise der Bauern-, Weber- und Stickerhäuser.

Die identitätsstiftende Bauweise in Rehetobel ist anhand des Baumemorandums explizit veranschaulicht worden. Diese Grundlage soll für den Erhalt und die Förderung der baukulturellen Entwicklung Rehetobels im Baureglement festgesetzt werden. Dadurch soll aktiv auf die Bautätigkeit eingewirkt werden und das «Heimatgefühl», wie im Leitbild Rehetobel beschrieben, gewahrt bleiben. Die Gemeinde soll gegenüber Bauherrschaften in einer beratenden Funktion wirken.

Gemäss eidg. Raumplanungsgesetz sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Der kantonale Richtplan konkretisiert dies weiter. Bis ins Jahr 2040 soll ein moderates Wachstum der Einwohner und Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) von 0.36 % pro Jahr angestrebt werden, vgl. Kapitel 3.4. Aufgrund dieser übergeordneten Zielvorgaben können kurz- und mittelfristig (Zeithorizont bis 15 Jahre) keine zusätzlichen Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen ausgeschieden werden. Dies entspricht auch dem Gemeindeleitbild, wonach das heutige Verhältnis zwischen Bau- und Landwirtschaftszone gewahrt bleiben soll (Leitsatz 1.5). Dennoch sollten für längerfristige Einzonungen mögliche Entwicklungsgebiete an geeigneten Lagen und Umfang geprüft werden (vgl. auch *Gewerbe*).

#### Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf allfälliger Neueinzonungen wird gemäss kantonaler Vorgabe aufgrund einer Bevölkerungsentwicklung von 0.36 % / Jahr berechnet (siehe oben und Kapitel 3.4). Es ist den Gemeinden freigestellt, ein höheres Bevölkerungswachstum anzustreben. Die über der kantonalen Vorgabe liegende Entwicklung muss dabei im Bestand (bestehende Bauzone) erfolgen. Jedoch ist bereits das durch den Kanton vorgegebene Wachstum ambitioniert. Gemäss kantonaler Berechnungsweise sind die heutigen Bauzonen voraussichtlich ausreichend dimensioniert.

#### Innenentwicklung

Im Grundsatz sind unbebaute Parzellen in der Bauzone im weiteren Verlauf der Ortsplanungsrevision auf die Bebaubarkeit und das Grundeigentümerinteresse zu prüfen. Die dabei notwendigen und wichtigen Grundeigentümergegespräche werden laufend geführt. Als Grundlage werden die aktuellen Raum+-Daten beigezogen.

Die Innenentwicklung beinhaltet das Auffüllen von Baulücken, die Ausnützung unternutzter Gebiete, die Siedlungserneuerung, Umzonungen und die Ausschöpfung bestehender Baureserven. Potenzial zur Überbauung finden sich vor allem in den Quartieren Holderen, Buechschwendi, Sonder und Oberstädeli sowie an der Bergstrasse. Potenzial zur qualitätsvollen Innenentwicklung ist insbesondere in den Gebieten entlang der Hauptstrasse sowie in der südlichen Hanglage vorhanden. Das Ortszentrum der Gemeinde ist gemäss Schutzzonenplan Teil der Ortsbildschutzzone. Durch sorgfältige Interessenabwägungen soll der Ortsbildschutz die Innenentwicklung nicht ausschliessen. Die Aufwertungsmassnahmen dürfen den



Ortsbildschutzziele jedoch nicht entgegenstehen. Es sollte ausserdem geprüft werden, ob unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen die Ausnützungsziffer weggelassen werden kann. Bei einer Aufhebung der Ausnützungsziffer sind die möglichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu prüfen, um bei Bedarf Begleitmassnahmen (z.B.: Gebäudelänge, Abstände) ergreifen zu können, damit unerwünschten Entwicklungen ausbleiben.

#### Baulandverlagerung / Neue Entwicklungsgebiete

Für eine kurzfristige Bauentwicklung sind vor allem Bauzonenverlagerungen von unbebaubaren Flächen innerhalb des Bestandes auf bebaubare Gebiete zu prüfen. Sofern es die Bauzonenkapazitäten zulassen, sind in weiteren Schritten auch grössere Entwicklungen angedacht. Die entsprechend notwendigen weitergehenden Abklärungen (Erschliessungsstudien / planerische Grundlagen wie Landschaftsschutzzone etc.) sind in den kommenden Vertiefungsschritten zu klären. Hinzu kommt, dass die jeweilige definitive Abgrenzung der Entwicklungsgebiete anhand der Topografie, der notwendigen Erschliessung und weiterer Randbedingungen zum gegebenen Zeitpunkt zu bestimmen ist.

Im Rahmen der Richtplanung sind die grundsätzlichen «Dichten» der einzelnen Entwicklungsgebiete festzulegen. Dies erfolgt anhand der bebauten Umgebung, möglichen Einschränkungen bezüglich Erschliessung, groben Bedarfsabklärung etc.

Es handelt sich insbesondere um folgende Gebiete:

- Gebiet Kindergarten (mittelfristig)
- Gebiet Usser-Kaien (langfristig)
- Gebiet Oberdorf (langfristig)

#### Dorfzentrum

Die Ortsplanung soll ermöglichen, dass in Rehetobel ein belebtes Dorfzentrum geschaffen werden kann. Entsprechende Massnahmen dafür müssen noch festgelegt werden. In jüngster Vergangenheit wurde das Projekt «Dorfhus Gupf» umgesetzt. Durch die Nutzungsänderung von reinem Wohnen zur gastgewerblichen Nutzung mit Restaurant und Hotel fand bereits eine Belebung des Dorfkerns statt.

Dem Ortsbild von Rehetobel soll weiterhin Sorge getragen werden. Dabei sollen Planungsinstrumente identitätsstiftende Bebauungsstrukturen sowie einen dörflichen Charakter fördern. Mit Bauherrschaften soll frühzeitig der Dialog gesucht werden. Für neue Bauten wie auch Sanierungen und Umbauten sollen weiterhin traditionelle Materialien als primäre Baustoffe verwendet werden. Als Hilfestellung für die Bauverwaltung sowie die Bauherrschaften soll ein Leitfaden für identitätsstiftendes Bauen in Rehetobel erstellt werden.

Im Rahmen der grundeigentümergeleiteten Umsetzung der Ortsplanungsabsichten in Zonenplan und Baureglement kann das erarbeitete Baumemorandum und der geplante Leitfaden für identitätsstiftendes Bauen als wertvolle Grundlage dienen. Der Handlungsspielraum der Möglichkeiten von innerer Verdichtung soll mit der Aufwertung des Dorfbildes einhergehen.



### Gewerbe

Die Gemeinde Rehetobel verfügt über wenige Gewerbeflächen, vornehmlich am südlichen Siedlungsrand und im Kaien. Die Flächen für das Gewerbe sollen erhalten, die bestehenden Arbeitsplätze mindestens gehalten und die Schaffung neuer ermöglicht werden. Für ein allgemeines Bild über zukünftige betriebliche Entwicklungen, soll der Dialog mit dem ansässigen Gewerbe geführt werden, um frühzeitig notwendige Ressourcen mobilisieren zu können und eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung und den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind im Rahmen von Zonenplan und Baureglement die Grundlagen zu schaffen. Die ortsbildrelevanten Themen sind dabei mit zu berücksichtigen.

Als weiteres Gewerbegebiet soll längerfristig die Ausscheidung eines grösseren Gebiets in Kaien geprüft werden. Das Gebiet hat eine im Verhältnis zum übrigen Gemeindegebiet gute ÖV-Anbindung und ist auch für den MIV gut erschlossen. Demnach könnten nebst Gewerbe auch überregionale Nutzungen (Vihschau etc.) in allfälligem Austausch mit weiteren Vorderländer Gemeinden stattfinden. Die im Plan bezeichnete Gebietsabgrenzung ist als nicht abschliessend zu verstehen. Eine definitive Abgrenzung muss zu gegebenem Zeitpunkt anhand der Topografie, Erschliessung und weiterer Randbedingungen vorgenommen werden.

### Öffentliche Bauten und Anlagen

Der Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist zu prüfen und gegebenenfalls frühzeitig mittels geeigneter Massnahmen zu sichern. Weitere Vertiefungen folgen im Rahmen der Richtplanerarbeitung.

## **5.3 Freiraum**

Rehetobel liegt umgeben von weitläufigen Naherholungsgebieten. Bereits jetzt sind Freiräume für alle Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb kurzer Distanz erreichbar. Der Freiraum innerhalb des Siedlungsgebietes hat deshalb nicht denselben Stellenwert wie in grösseren, dichteren Ortschaften. Jedoch ist es - insbesondere im Hinblick auf die kommende Richtplanung und Zonenplanung - zwingend, Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität innerhalb des Siedlungsgebietes zu sichern. Diese können auch in den bereits vorhandenen Strukturen eine ortsplannerische Aufwertung für Mensch und Natur erzielen.

### Freizeit- und Sportangebot

Die Gemeinde verfügt bereits über ein kleines, aber exklusives Angebot an Sportanlagen einschliesslich Schwimmbad, Turnhalle und Mehrzweckhalle. Weitere sportliche Aktivitäten im Freien, wie Wandern, Joggen und Velofahren sind dank der hügeligen und grünen Umgebung sehr attraktiv. Im Winter bietet Rehetobel bei guten Schneeverhältnissen eine Langlaufloipe. Im Zonenplan sind vier Flächen als Zonen für Wintersport ausgeschieden.

### Aussichtspunkte

Im kantonalen Richtplan verzeichnete Aussichtspunkte findet man in Rehetobel auf dem Kaenspitz, beim Gupf und im Michlenberg. Aussichtslagen bestehen in der Neuschwendi (beidseitig), oberhalb des Sonnenbergs (einseitig gegen Norden), zwischen Sonnenberg, Gupf und



Berg (beidseitig) und im Oberkaien (einseitig gegen Süden). Die kantonalen Aussichtspunkte werden im Entwicklungskonzept mit den bereits vorhandenen, kommunalen Aussichtspunkten ergänzt.

#### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft sind die entsprechend für die Bewirtschaftung geeigneten Flächen zu bewahren. Entsprechend ist die Siedlungsentwicklung auf das Notwendige zu beschränken und ein kompakter Siedlungskörper mit den notwendigen Freiflächen ist zu fördern.

#### Siedlungsrand

Aufgrund der klaren Bestimmung zur Bauzonengrösse gemäss Raumplanungsgesetz darf davon ausgegangen werden, dass die heutigen Zonengrenzen langfristige Grenzen des Siedlungsgebiets bleiben. Um die optische Attraktivität der Gemeinde nach aussen zu steigern und die Biodiversität zu fördern, sollen besonders harte Siedlungsränder durch ökologische Massnahmen aufgewertet werden. Die Gemeinde vermittelt den Grundeigentümerschaften bei Bedarf Beratungsangebote. Bei Neubauten soll die Gestaltung der Siedlungsränder bereits frühzeitig eingebracht werden. Es ist zu prüfen, wie Bestimmungen im Baureglement zusammen mit der expliziten Regelung bezüglich Gartengestaltung aufgenommen werden können.

#### Offenlegung Gewässer

Neben der Ausscheidung des Gewässerraums verpflichtet das revidierte Gewässerschutzgesetz die Kantone dazu, die Revitalisierung von korrigierten und verbauten Flüssen und Bächen zu planen. Bei zukünftigen Planungen entlang oder in der Nähe der Bäche (offen oder eingedolt) müssen die kantonalen Vorgaben zur Gewässerraumausscheidung beachtet werden.

#### Strassenraum- und Freiraumgestaltung

In den öffentlichen Strassen- und Freiräumen soll auf eine siedlungsgerechte Gestaltung geachtet werden. Zur qualitativen Umsetzung kann dies im Rahmen von Betriebs- und Gestaltungskonzepten erfolgen, wobei insbesondere die Haupt- sowie die Sammelstrassen im Fokus stehen sollen. Grundsätzlich ist die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Zukünftig sollen bei der Beurteilung von zusätzlichen Einlenkern und kommenden Sanierungsarbeiten der Hauptstrasse der kantonale Richtplan berücksichtigt werden. Insbesondere der Leitsatz 4b und die Richtplanfestlegung 3.1c im Kapitel V 2.1 haben grossen Einfluss auf die Umsetzung der Inneren Entwicklung. Mit Strassenraumaufwertungen kann die Siedlungsqualität stark verbessert und damit die Wohnlage entlang der Kantonsstrasse attraktiver gemacht werden. Die Kantonsstrasse und die Strassen allgemein sollen auf alle Verkehrsteilnehmer ausgelegt und somit zu einem verbindenden Element werden.

## **5.4 Verkehr**

Die topographische Lage ist massgebend für die Erschliessung von Rehetobel. Die flächendeckend steilen Verhältnisse im Siedlungsgebiet erschweren die Verkehrsführung für den



nichtmotorisierten Verkehr. Daher sollen Verkehrswege den gegebenen Umständen entsprechend möglichst hindernisfrei und mit einer befestigten Fläche gestaltet werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, attraktive Parkierungsmöglichkeiten in Rehetobel anzubieten und prüft deshalb eine Parkierungslösung im Bereich des Dorfkerns.

Die weiterführende gesamtheitliche Abstimmung beziehungsweise Entwicklung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs in Bezug zur Siedlungsentwicklung erfolgt in der Gemeinderichtplanung.

#### Öffentlicher Verkehr / ÖV-Güteklasse

Die ÖV-Güteklasse ist insofern ein wichtiger Indikator, da aufgezeigt werden kann, ob eine Siedlungserweiterung in einem bestimmten Gebiet gemäss übergeordnetem Recht überhaupt möglich ist.

Die Qualität des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet von Rehetobel ist gut. Die Postautolinie 121 fährt nach St.Gallen und Heiden im 30-Minuten-Takt (tagsüber an Werktagen) bzw. im Stunden-Takt (Randstunden und Wochenende).

Die Siedlungsentwicklung hat in Zukunft stärker abgestimmt auf den öffentlichen Verkehr zu erfolgen, so dass dieser durch den Mehrnutzen ebenfalls wieder gestärkt wird und entsprechende Angebotsausbauten leichter zu begründen sind.

Zur Sicherung des Angebots soll die Gemeinde bedürfnisgerechte regionale Verbindungen stärken, um die Attraktivität der Wohngemeinde auch für Pendler zu gewährleisten.

Die Postauto AG als Betreiberin der Buslinie sowie der Kanton sind als Partner beizuziehen. Langfristig soll gemeindeübergreifend geprüft werden, ob das bestehende ÖV-Angebot den Erwartungen der Siedlungsentwicklung entspricht. So soll frühzeitig Handlungsbedarf erkannt und entsprechende Massnahmen getroffen werden.

#### Lärm

Aufgrund des Strassenlärmkatasters kann davon ausgegangen werden, dass der Strassenlärm entlang der Hauptstrasse das Entwicklungskonzept nicht einschränkt.

#### Wander- und Fusswege

Wanderwege verlaufen auf dem gesamten Gemeindegebiet. Sie stehen unter anderem im Zusammenhang mit dem Tourismus. Die Netzinfrastruktur der Wanderwege soll mindestens gehalten und laufend auf Ergänzungsmöglichkeiten überprüft werden. Als grenzübergreifende Verkehrswege sind die Wanderwege sowohl mit den Nachbargemeinden wie auch mit dem Kanton zu koordinieren.

#### Langsamverkehrsverbindungen stärken

Schwachstellen auf dem Netz des Langsamverkehrs sollen in der laufenden Ortsplanungsrevision erkannt und beseitigt werden sowie kontinuierlich bewirtschaftet werden.



## 6 Strategien

### 6.1 Definition der Strategien

Siedlungsentwicklung nach Innen kann mittels verschiedener Strategieansätzen erreicht werden. Dabei ist ein breites Spektrum denkbar vom behutsamen Umgang mit bestehenden Strukturen und Berücksichtigung bestehender Qualitäten (z.B. Ortsbildschutz) bis hin zum Ersatzneubau oder Neuentwicklung auf unbebauten Flächen. Nachfolgend sind die angewendeten Strategieansätze gemäss kantonaler Arbeitshilfe erläutert.

#### Erhalten

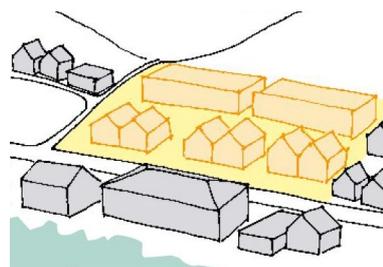
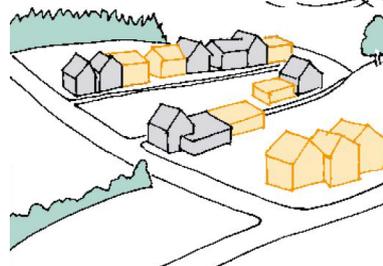
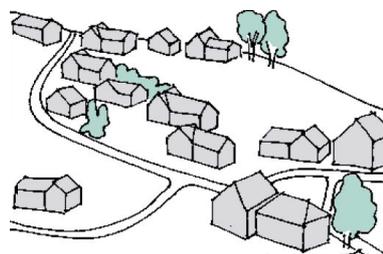
- Qualität der Siedlungsstruktur oder des Ortsbildes soll erhalten oder verbessert werden;
- Keine höhere Anzahl von Wohnungen und Einwohner/-innen wird angestrebt;

#### Aufwerten

- Potenzial für moderate Erhöhung der Einwohnerzahl unter mehrheitlicher Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und ihrer Qualität;
- Neue Bauvolumen werden sorgfältig in die vorhandene Struktur integriert;
- Eine Erhöhung der Einwohnerzahl erfolgt über die Erhöhung der Zahl der Wohnungen;

#### Überbauen

- Eine grundlegende Erneuerung der Bebauung ist beabsichtigt;
- Grosse planerische Freiheit;
- Als geeignetes Instrument wird eine Testplanung empfohlen;
- Rechtliche Verbindlichkeit wird durch Überbauungsplan festgelegt.



#### Entwicklungsstrategien

Bildquelle: Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung; Kanton Appenzell Ausserrhoden (2019).

Zusätzlich wird für den nachfolgenden Strategieplan eine vierte Strategie festgelegt:

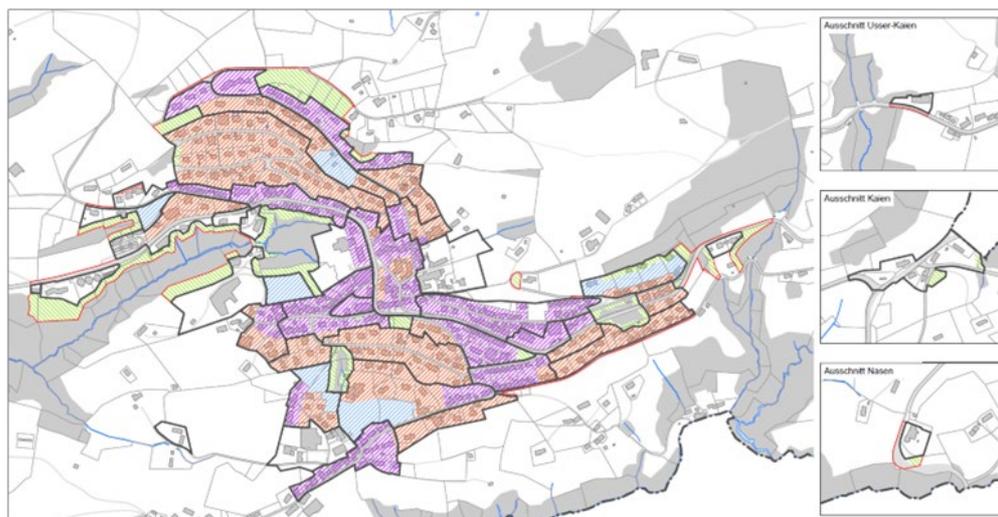
#### Freihalten

- Vor Überbauung freihalten.



## 6.2 Strategieplan

Der Strategieplan stellt eine Zusammenfassung aus Analyse und Entwicklungskonzept dar, siehe unten. Eine Vergrößerung des Strategieplans ist im Anhang dieses Berichts zu finden.



Strategieplan  
ERR AG  
(15.06.2023)

	Freihalten		Aufwerten
	Erhalten		Überbauen

Die Strategie «Freihalten» wird für die bestehenden Grünzonen und nicht bebaubaren Wald-ränder (Oberstädeli) gewählt.

Für Teilgebiete mit Ortsbildschutzzonen, Zonen einheitlicher Bauweise, geschützten Kulturobjekten sowie charakteristischen Hausreihen wird die Strategie «Erhalten» festgelegt. Einzelne, sorgfältig geplante Verdichtungsmassnahmen sind denkbar. Der Erhalt des Ortsbilds und die Zentrumsfunktion stehen jedoch im Vordergrund. Ebenfalls wird die Strategie «Erhalten» für Quartiere oberhalb der Bergstrasse gewählt, da diese durch die sensible Hanglage die Dorfansicht von Südwesten prägen. Deshalb soll dort keine bauliche Verdichtung erfolgen.

Die Strategie «Aufwerten» wird mehrheitlich für die Wohnquartiere festgelegt, welche in der Nachkriegszeit überbaut wurden. Diese weisen oft eine niedrige Nutzungsdichte mit grossen Gebäudeabständen und individueller Bauweise auf. Aufgewertet werden sollen ausserdem einzelne Parzellen im Gebiet Dorf, welche ebenfalls in der Nachkriegszeit ergänzt wurden und die angestrebte Nutzungsmischung im Zentrum nicht unterstützten sowie gestalterisch nicht zur (benachbarten) Ortsbildschutzzone passen.

In den Quartieren Holderen, Bergstrasse, Sonder, Buechschwendi und Oberstädeli sind teils grössere Flächen unbebaut bzw. schlecht ausgenutzt, weshalb dort die Strategie «Überbauen» angesetzt wird.



## 7 Umsetzung

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

Formelle Massnahmen	Informelle Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der Nutzungsplanung</li> <li>• Sondernutzungspläne</li> <li>• Gutachten und Wettbewerbe</li> <li>• Verträge</li> <li>• Baulandaktivierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktive Bodenpolitik</li> <li>• Gespräche mit Grundeigentümerschaft und wichtigen Akteuren</li> <li>• Partizipative Mitwirkung</li> <li>• Beratungsangebote</li> <li>• Testplanungen und Studien</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>

Beispiele von Massnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung

Bildquelle: Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung; Kanton Appenzell Ausser rhoden (2019).

Bei formellen Massnahmen handelt es sich um Instrumente und Verfahren, die eine rechtliche Wirkung aufweisen oder durch anerkannte Normen (z.B. SIA-Norm) geregelt sind. Wiederum sind informelle Massnahmen offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren.

### 7.1 Allgemeine Massnahmen

Die Ergebnisse aus der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen werden in der kommunalen Richtplanung umgesetzt. 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 die Entwicklungen und sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können.

Nachfolgend werden die Massnahmen der Entwicklung nach Innen, deren Planungshorizont, sowie eine Priorisierung tabellarisch aufgeführt.



Prio.	Massnahmen	Umsetzung		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
1	Planungsrechtliche Umsetzung der Anforderungen des kantonalen Richtplans	Im Rahmen der Zonenplanrevision		
2	Eventuelle Bauzonenverlagerungen in prioritäre Entwicklungsgebiete prüfen	Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen		
3	Dorfzentrum durch identitätsstiftende Nutzungen und Versorgungsangebote beleben: - Konzentration von zentrumsbildenden Nutzungen - Parkierungsmöglichkeit im Dorfzentrum für angrenzende Nutzungen verbessern	Laufend: - Gewerbenutzung prüfen / ermöglichen - Angebotsmix prüfen / fördern (z.B. mit Wohnraumkonzept für Jung und Alt) - Planungsrechtliche Unterstützung / Umsetzung mit evtl. vorgelagerten Planungsmassnahmen prüfen		
4	Baulandmobilisierung durch die Gemeinde	Laufend: - Verträge bei Neueinzonung / Erhältlichkeit, Kaufrecht zugunsten Gemeinde bei Nichtüberbauung, Baulanderschliessung durch die Gemeinde, vertraglich geregelte Konventionalstrafen bei Nutzungsänderung / Aufzonierung prüfen - Beratungen - Haus-Analyse		
5	Umzonung (Erhöhung Nutzungsintensität / Reduktion Nutzungsintensität) in den Gebieten gemäss Strategieplan	Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen		
6	Anpassung des Baureglements an die Anforderungen der Entwicklung nach Innen	- Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen - Einführung einer minimalen Ausnutzungsziffer prüfen - Aufhebung der maximalen Ausnutzungsziffer prüfen - Parkplatzbestimmungen prüfen - Sicherung qualitativer Grünflächen prüfen		



Prio.	Massnahmen	Umsetzung		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
7	<p>Orts- und Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einpassung von Wohnhäusern sowie Gewerbebetrieben in das Orts- und Landschaftsbild durch Materialisierung, Volumen und Umgebungsgestaltung</li> <li>- Nutzung der alten Bausubstanz fördern</li> <li>- Sensibilisierung der Thematik durch die Öffentlichkeitsarbeit und Beratung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision Sondernutzungsplanpflicht einführen</li> <li>- Anpassung BauR: Einflussmöglichkeiten zur gestalterischen Einpassung erhöhen und Freiflächensicherung prüfen</li> <li>- Baumemorandum als Hilfsmittel für Private und Gemeinde anwenden</li> <li>- Leitfaden für identitätsstiftendes Bauen entwickeln</li> </ul>		
8	<p>Strassenraumgestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Fokus auf das Kerngebiet</li> <li>- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Massnahmen und Attraktivitätssteigerung für das Wohnen an der Strasse</li> <li>- Verbesserung der Lichtemissionen durch verträgliche Strassenbeleuchtung</li> <li>- Berücksichtigung Strassenlärmkataster</li> </ul>	Überprüfen / Einarbeiten in Richtplan	Im Rahmen der Zentrumsentwicklung prüfen	
9	Berücksichtigung der Quartierstrategien und gebietsbezogenen Entwicklungsempfehlungen bzw. Handlungsansätze im Planungsprozess und im Baugesuchsverfahren	Laufend prüfen		
10	<p>Sanften Tourismus erhalten und fördern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontrolle und Unterhalt von Fuss- und Wanderwegen</li> <li>- Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit</li> </ul>	Laufend prüfen		
11	Entwickeln von Baulücken im Siedlungsgebiet	- Planungsrechtliche Unterstützung / Umsetzung prüfen		
12	Gewerbliche und institutionelle Nutzungen beibehalten und fördern	<p>Laufend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsrechtliche Unterstützung / Umsetzung</li> <li>- Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen</li> </ul>		
13	Dorfzentrum: trotz Ortsbildschutz soll die Freiheit zur Aufwertung zugelassen werden	Laufend überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen		



Prio.	Massnahmen	Umsetzung		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
14	Sensibilisierung und Beratung von Bauherrschaften betreffend Biodiversität	Laufend auf vorhandene Merkblätter und Vorgaben verweisen		

## 7.2 Gebietsbezogene Entwicklungsempfehlungen / Handlungsansätze

Das Baumemorandum Rehetobel (2016) liefert auf Seite 9 mit den «Gestaltungsmerkmalen der Hausreihen» wertvolle Hinweise zur ortstypischen Einpassung von Bauten. In den nachfolgenden Entwicklungsempfehlungen und Handlungsansätzen für die Gebiete wird entsprechend darauf verwiesen.

### 7.2.1 Dorf

#### Nutzung(en)

- Die Mischnutzung mit Dorfzentrumswirkung soll beibehalten werden.
- Aktivierung der Erdgeschosse für öffentliche resp. publikumsorientierte Nutzungen.
- Hohe Raumnutzerdichte weiterhin fördern.

#### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Ortsbildschutzzone sowie Zonen einheitlicher Bauweise beibehalten und fördern.
- Identität spürbar machen.
- Punktbaucharakter in offener / halboffener Setzung mit Ausrichtung am Strassenraum.
- Die charakteristischen kleinen Gebäudeabstände in Ost-West-Richtung beibehalten.
- Fassaden- und Dachgestaltung: vgl. Baumemorandum.

#### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Charakteristische Vorgärten beibehalten, öffentliche Nutzungen erhalten.
- Gestaltung und Abgrenzung der Vorgärten: vgl. Baumemorandum.
- Bäume und Strauchhecken neu pflanzen.

#### Erschliessung

- Erhalt des kleinmaschigen Fusswegnetzes.
- Querungen der St. Gallerstrasse für Fuss- und Veloverkehr aufwerten
- Aufwertung der Hauptstrasse anstreben.

Für die Aufwertung des Dorfzentrums sind einzelne Parzellen besonders wichtig. Dazu gehören mit hoher Priorität die Parz. Nrn. 42 und 43 sowie mit niedrigerer Priorität die Parz. Nrn. 27, 28 und 829. Besonderes Augenmerk liegt neben der Gestaltung der Bauten auch auf der Aktivierung der Erdgeschosse für öffentliche resp. publikumsorientierte Nutzungen.



### 7.2.2 Schwimmbad / Krone

#### Nutzung(en)

- Die Mischnutzung mit Schwerpunkt auf öffentlichen Nutzungen soll beibehalten werden.
- Ggf. Verlagerung des Kindergartens in die Nähe des Schulgeländes, anschliessend Umzonung der Bauzonenreserve in Wohnzone prüfen.

#### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Anliegende Ortsbilschutzzone beachten.

#### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Öffentliche (Vor-)Plätze und Freiräume aufwerten.
- Aufwertung der Biodiversität der Grünflächen.

#### Erschliessung

- Aufwertung der Strassenräume anstreben.

### 7.2.3 Waldheim / Gemeindezentrum

#### Nutzung(en)

- Die Mischnutzung mit Dorfzentrumswirkung soll beibehalten werden.
- Überbauung der Friedhofswiese mit einer verdichteten und qualitätsvollen Wohnüberbauung (Sondernutzungsplan).
- Aktivierung der Erdgeschosses für öffentliche resp. publikumsorientierte Nutzungen.

#### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Anliegende Ortsbilschutzzone beachten.

#### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Öffentliche (Vor-)Plätze und Freiräume sowie Strassenraum entlang der St. Gallerstrasse aufwerten.
- Bäume und Strauchhecken neu pflanzen.
- Aufwertung der Biodiversität der Grünflächen.
- Aufwertung der unternutzten Friedhofsflächen hinsichtlich Gestaltung und Biodiversität prüfen.

#### Erschliessung

- Öffentlicher Fuss- und Veloweg zwischen Gemeindeparkplatz und Waldheim erhalten.
- Aufwertung der Hauptstrasse anstreben.
- Querungen der St. Gallerstrasse für Fuss- und Veloverkehr aufwerten.
- Verkehrsführung zum und über den Gemeindeplatz inkl. Einmündung in die St. Gallerstrasse klären hinsichtlich Parkhausneubau und Überbauung Friedhofswiese.



#### 7.2.4 Sonder / Schützenhaus

##### Nutzung(en)

- Wohnnutzung mit vereinzelter Mischnutzung beibehalten.
- Überbauung der Parzelle Nr. 460 mit qualitätsvollen Wohnbauten.

##### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Zone einheitlicher Bauweise beibehalten und fördern.

##### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Aufwertung der Biodiversität der Grünflächen.
- Bäume und Strauchhecken neu pflanzen.

##### Erschliessung

- Aufwertung der Hauptstrasse anstreben.

#### 7.2.5 Berg / Sonnenberg

##### Nutzung(en)

- Wohnnutzung beibehalten.
- Moderate Verdichtung entlang der Sonnenbergstrasse.

##### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Bei Neubauten und Umstrukturierungen auf gestalterische Qualitätssteigerung hinwirken.
- Bestehende Sondernutzungspläne überprüfen.

##### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Aufwertung der Biodiversität der Grünflächen.

##### Erschliessung

- Keine Kapazitätssteigerungen der Sammel- und Erschliessungsstrassen.
- Förderung und Erhalt der Fusswege quer zum Hang



## 7.2.6 Heidenerstrasse

### Nutzung(en)

- Öffentliche Nutzungen sollen eher entlang der Hauptstrasse gestärkt werden.
- Nutzungsmischung beibehalten.

### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Ortsbildschutzzone sowie Zonen einheitlicher Bauweise beibehalten und fördern.
- Ausserhalb der Zone einheitlicher Bauweise Verdichtung entlang der Strassenfluchten anstreben, durch Schliessung / Verringerung der seitlichen Gebäudeabstände mit Übernahme der Gebäudeproportionen, Fassaden- und Dachausrichtungen sowie Traufhöhen.
- Fassaden- und Dachgestaltung in den Zonen einheitlicher Bauweise: vgl. Baumemorandum.

### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Charakteristische Vorgärten beibehalten.
- Gestaltung und Abgrenzung der Vorgärten: vgl. Baumemorandum.

### Erschliessung

- Erhalt des kleinmaschigen Fusswegnetzes.
- Querungen der Heidenerstrasse für Fuss- und Veloverkehr aufwerten.
- Aufwertung der Hauptstrasse anstreben.

Das Quartier Oberstädeli besitzt Potenzial zur Nachverdichtung, wobei nur das Ausnützen der Regelbauweise angestrebt wird. Um die mögliche Bebauung und Erschliessung zu klären, sowie allenfalls die Parzellierung zu optimieren sind qualitätssichernde Verfahren einzuleiten (Testplanung, anschl. Sondernutzungsplanung).



### 7.2.7 Buechschwendi / Sägholz / Gartenstrasse

#### Nutzung(en)

- Die Wohnnutzung mit vereinzelter Gewerbenutzung soll beibehalten werden.

#### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Ortsbildschutzzone beibehalten und fördern.
- Fassaden- und Dachgestaltung in der Ortsbildschutzzone: vgl. Baumemorandum.
- Überbauung der Buechschwendi Ost und West prüfen.

#### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Charakteristische Vorgärten beibehalten.
- Gestaltung und Abgrenzung der Vorgärten: vgl. Baumemorandum.
- Bäume und Strauchhecken neu pflanzen.

#### Erschliessung

- Erhalt des Fusswegnetzes.
- Klärung der Erschliessung in der oberen Buechschwendi.
- Engnis am Kreuzweg zugunsten der Verkehrssicherheit optimieren.

### 7.2.8 Kaien

#### Nutzung(en)

- Misch- und Gewerbenutzung fördern.
- Gebiet bietet sich für Neueinzonung von Arbeitszonen gemäss kantonalem Arbeitszonenmanagement an.

#### Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil

- Erhalt der typischen Appenzeller Häuser fördern.

#### Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge

- Aufwertung der Biodiversität der Grünflächen.

#### Erschliessung

- Erhalt der ÖV-Erschliessungsgüte anstreben.



---

## 8 Controlling und Monitoring

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

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

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

### Auswertung statistischer Kennzahlen

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

### Raumbeobachtungen

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



## 9 Vorprüfung

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen (inkl. Entwicklungskonzept) wurde dem am 10. März 2020 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 09. Juni 2020 nahm die kantonale Abteilung für Raumentwicklung (ARE) empfehlend Stellung und hielt fest, dass es sich dabei nicht um eine formelle Vorprüfung handelte.

In folgender Tabelle wird die Umsetzung der relevanten, empfohlenen Punkte zusammengefasst.

Empfehlungen ARE vom 09. Juni 2020	Umsetzung
Sowohl die Analyse als auch die Strategie und Massnahmen basieren hauptsächlich auf Grundlage technischer Daten. Es wird empfohlen zusätzlich qualitative Mängel und Potenziale einzelner Themenbereiche aufzuzeigen. Das Baumemorandum in Rehetobel ist vorbildlich. Es wird empfohlen auf der Basis des Baumemorandums gestalterische Richtlinien festzulegen.	Der Bericht wurde mit qualitativen Aussagen zum momentanen Zustand und der angestrebten Entwicklung der Gebiete ergänzt. Dabei werden basierend auf den Baumemorandum gebietsspezifische Aussagen zur angestrebten Gestaltung gemacht.
Die Siedlungsränder tragen massgeblich zum einzigartigen Erscheinungsbild von Rehetobel bei. Der Gestaltung dieser Grenzlinie gilt es Sorge zu tragen.	Die Aufwertung der Siedlungsränder werden im Entwicklungskonzept und im Gemeinderichtplan behandelt.
Die verkehrliche Erschliessung ist ausführlicher zu thematisieren.	Bei Analyse und Massnahmen wurde die verkehrliche Erschliessung gebietsweise behandelt. Darauf basierend wurden Richtplanbeschlüsse formuliert.
Die Übersicht Stand der Erschliessung wird durch die Plattform Raum+ abgelöst.	Im vorliegenden Bericht wird nur noch auf die Raum+-Daten abgestützt.
Die Aussagen zu den Plangrundlagen sind zu überprüfen.	Die Aussagen wurden überprüft und wo nötig korrigiert.
Die Plandarstellung und Legenden sind zu überprüfen.	Bericht und Beilagen wurden auf Inhalt und Darstellung überprüft und wo nötig korrigiert.

Während der Revision des Gemeinderichtplans wurden eine qualitative Analyse der Quartiere (Kap. 4.2) sowie gebietsbezogene Entwicklungsempfehlung (Kap. 7.2) ergänzt, der bisher separate Bericht zum Entwicklungskonzept in die Innenentwicklungsstrategie integriert (Kap. 5) sowie verschiedene Aktualisierungen und sprachliche Korrekturen vorgenommen. Die vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen wurde am 11. Juli 2024 zusammen mit dem Gemeinderichtplan als Grundlagenbericht nochmals in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 25. September 2024 nahm das Amt für Raum und Wald Stellung und gibt zur Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen folgendes Fazit ab:

*«Die Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Rehetobel wurde frühzeitig als Grundlage für die vorliegende Richtplanung erarbeitet. Die Innenentwicklungsstrategie entspricht den Anforderungen.»*



---

## 10 Öffentlichkeitsarbeit

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen (inkl. Entwicklungskonzept), als Grundlage des ganzen Ortsplanungsprozesses, wurde der Bevölkerung in geeignetem Rahmen an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 12. Mai 2021 vorgestellt respektive zur aktiven Mitarbeit zur Verfügung gestellt. Insgesamt gingen während der gut zweimonatigen Frist 16 mehr oder weniger umfassende Stellungnahmen ein. Die OPK hat sämtliche Stellungnahmen in den Sitzungen vom 6. Oktober und vom 15. November 2021 beraten und eine umfassende Auswertung vorgenommen. Die Auswertung wurde der Bevölkerung über die Gemeindehomepage öffentlich zugänglich gemacht. Zu vielen Themen musste darauf verwiesen werden, dass erst bei der Richtplanung inhaltlich darauf eingegangen werden kann. Jedoch wurden einige Punkte korrigiert oder auch ergänzt. Insb. die zu Beginn verwendeten Entwicklungszahlen, wurden nach unten korrigiert. Zudem wurden die Zonen, welche für Umzonungen oder Einzonungen in der Zukunft vorgesehen sind, angepasst. Ausserdem wurde die Fachhochschule Graubünden für verschiedene Studienarbeiten in Zusammenhang mit der baulichen Identität von Rehetobel beigezogen.

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen (inkl. Entwicklungskonzept) wurde zusammen mit dem Gemeinderichtplan vom 14. Januar bis 18. April 2025 der Mitwirkung unterstellt. Dabei sind zur Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen (inkl. Entwicklungskonzept) nur zwei Anliegen eingegangen. Einerseits wurde angemerkt, dass das vorliegende Kapitel zur Mitwirkung ausführlicher gestaltet werden soll, was durch eine Ergänzung des obenstehenden Absatzes erfolgt ist. Andererseits wurden aufgrund von Anregungen im Plan zum Entwicklungskonzept zwei weitere Aussichtspunkte (bestehende Ruhebänke im Gebiet Oberrechtestein) ergänzt.



---

## 11 Anhang

- Zonenplan, Genehmigungsdatum 27. April 1995 mit Nachführungen bis 23. Dezember 2014, dat. Februar 2020
- Strategieplan, dat. 15. Juni 2023
- GIS-Auswertungen, dat. Februar 2020
  - Quartiereinteilung (mit AV-Daten)
  - Quartiereinteilung (mit Orthofoto)
  - Bauperiode
  - Gebäudekategorien
  - Ausnützungsgrad auf Zonenebene
  - Grün- und Freiräume, Schutzobjekte
  - Altersdurchschnitt auf Quartierebene
  - Raumnutzerdichte auf Quartierebene
  - Einwohnerdichte auf Quartierebene
  - Beschäftigtendichte auf Quartierebene

### Beilage

- Plan Entwicklungskonzept 1:5'000, dat. 19. Juni 2025

