



Projekt Nr. 2.028.2.018.00

19. Juni 2023

Bericht zur Innenentwicklung

Potentialanalyse und Strategie

Beilage zum Gemeinderichtplan

Ingress

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

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St. Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Vorgehen	5
3. Analyse des Siedlungsgebietes	6
3.1 Siedlungsentwicklung	6
3.2 Siedlungsstruktur	7
3.3 Zonenplan	8
3.4 Gebäudekategorie	9
3.5 Bauperiode	10
3.6 Altersstruktur	11
3.7 Dichteanalyse	12
3.8 Baulandreserven und Grundbesitz der öffentlichen Hand	15
4. Quartiereinteilung	16
5. Potentialanalyse	17
5.1 Potentialplan	18
5.2 Grün- und Freiräume	19
5.3 Kataster der belasteten Standorte (KbS)	19
5.4 Gewässerraum	19
6. Strategie	20
7. Weitere Arbeitsschritte	21
7.1 Umsetzung	21
7.2 Controlling	21
8. Auswertung Vorprüfung	22
9. Anhang	29
9.1 Vorgehensschema	29
9.2 Tabelle Potential, Strategie und Massnahmen	30
9.3 Potentialplan	51
9.4 Strategieplan	51

1. Einleitung

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

Die Abstimmung vom 03. März 2013 über das neue Raumplanungsgesetz, welche die Neueinzonungen beschränkt und die Siedlungsentwicklung nach innen lenken will, wurde im gesamten Kanton AR mit einem Ja-Anteil von 66 % angenommen. In Speicher stimmten gar 71 % für das neue Raumplanungsgesetz.

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt insbesondere für kleinere und ländlich geprägte Gemeinden eine grosse Herausforderung dar. Einerseits erfordert eine verstärkte Entwicklung im Bestand ein intensives und kontinuierliches Engagement von Seite der Gemeinde, andererseits stellt sich aber auch die Frage, wie eine Innenentwicklung ortsverträglich gestaltet werden kann und von der lokalen Bevölkerung schliesslich auch mitgetragen wird. Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmend grösser werden. Neueinzonungen werden schwieriger und entsprechend werden sich die Entwicklungen von Gemeinden zukünftig vermehrt in den bebauten Gebieten abspielen. In die

gleiche Stossrichtung wird der kantonale Richtplan abzielen, der als Minimalvorgabe eine innere Verdichtung von 10 % vorgibt, bevor neue Bauzonen ausgeschrieben werden können. Die Planungskommission von Speicher hat vor diesem Hintergrund „das Projekt“ Innenentwicklung eröffnet.

Aus ortsbaulichen Überlegungen muss entsprechend eine Strategie vorliegen, die es erlaubt, anhand von klaren Analyse- und Bewertungsarbeiten, zu sagen, wo eine innere Verdichtung stattfinden kann und soll (Agieren statt Reagieren). Auch um die Anforderungen der kantonalen Richtplanung zu erfüllen, muss das bestehende Siedlungsgebiet verdichtet werden, bevor weitere Neueinzonungen gemacht werden können. Aus raumplanerischer Sicht ist es sinnvoller, diese Verdichtung in die Gebiete zu lenken, wo sie erwünscht ist, anstatt diese dem freien Markt zu überlassen. Bestehende Quartiere, welche rein rechnerisch eine Verdichtung zulassen würden, sind aus ortsplanerischen Überlegungen (z.B. Schutzanliegen / Verkehrerschliessung etc.) nicht unbedingt geeignet.

Mit der Erarbeitung des Berichtes zur Innenentwicklung wählte die Gemeinde Speicher ein proaktives Vorgehen. Bei der Innenentwicklung geht es jedoch nicht nur um eine quantitative Entwicklung, sondern auch die qualitativen Faktoren sind von Bedeutung. Die Entwicklung im Bestand bietet immer auch Chancen für eine Gemeinde

(z.B. effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Belegung der Ortszentren, Quartieraufwertungen etc.). Der vorliegende Bericht lotet die bestehenden Reserven und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgebiet in einer gesamthaften Betrachtungsweise aus.

Dieser Bericht zur Innenentwicklung, bestehend aus Potentialanalyse, Strategie und Massnahmen, ist nicht zuletzt auch ein wichtiges Arbeitsinstrument, welches die Gemeinde im Rahmen ihrer täglichen Planungsarbeit unterstützen soll. Schliesslich sollen die Erkenntnisse aus der Innenentwicklungsstudie (insbesondere der Strategie) auch in die bevorstehende Richtplanung miteinfließen.

Als Teilprojekt wurden alle rechtskräftigen Sondernutzungspläne der Gemeinde überprüft. Mit Beschluss vom 13.12.2017 der Planungskommission werden keine Sondernutzungspläne aufgehoben. Die Auswirkungen auf den Bestand und die Umgebung wären aufgrund der Sonderregelung aus ortsbaulicher Sicht zu gross (siehe separates Arbeitspapier und Protokoll vom 13.12.2017).

Hinweis zu den Auswertungsergebnissen und zum Datenschutz: Die für die Analyse verwendeten Daten sind bei der jeweiligen Darstellung in der Quelle angeführt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse gewisse Ungenauigkeiten entsprechend der Datenquellen aufweisen können.

2. Vorgehen

Das Projekt Innenentwicklung kann in folgende fünf Teilphasen gegliedert werden (siehe auch Anhang 6.1):

Analyse

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

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

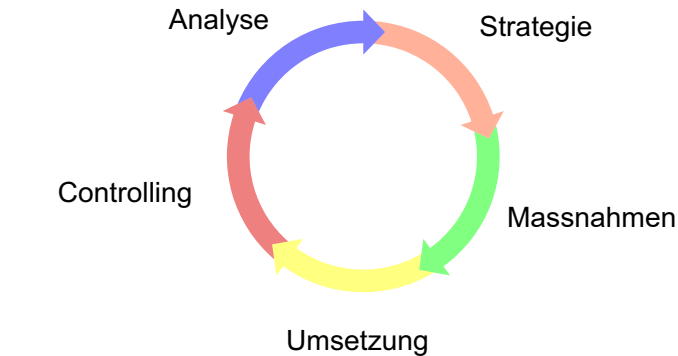
Strategie

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse werden gesamtörtliche Überlegungen aber auch quartiersspezifische Strategieansätze erarbeitet. Die festgelegten Strategieansätze werden in einzelnen, gezielt ausgewählten Gebieten überprüft, vertieft und falls nötig angepasst. Mittels dieser Vertiefungsstudien anhand ausgewählter Teilgebiete kann die ortsbauliche Verträglichkeit von Verdichtungsmassnahmen aufgezeigt werden.

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

Massnahmen

In einem weiteren Schritt wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die angestrebten



Strategien in den einzelnen Quartieren erreicht werden können und welche formellen und informellen Instrumente sowie Verfahren im Einzelfall dafür notwendig sind.

Der Bericht zur Innenentwicklung mit den angeführten Strategien und Massnahmen stellt kein abschliessender Massnahmenkatalog dar. Neue Entwicklungen oder fachliche Erkenntnisse sollen in die Planungsprozesse einfließen.

Umsetzung

Um die Resultate des Berichts zur Innenentwicklung umsetzen zu können, ist es entscheidend, die vorgeschlagenen Strategien und Massnahmen in behörden- und grundeigentümergebundene Planungsinstrumente (v.a. kommunaler Richtplan und Zonenplan) einfließen zu lassen und somit rechtlich zu sichern. Da Innenentwicklung den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer fordert, ist eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung beizubehalten. Dies kann z.B. durch eine schrittweise Verankerung in for-

melle Planungsinstrumente und einer schrittweisen Umsetzung nach Priorisierungskriterien erreicht werden.

Controlling

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

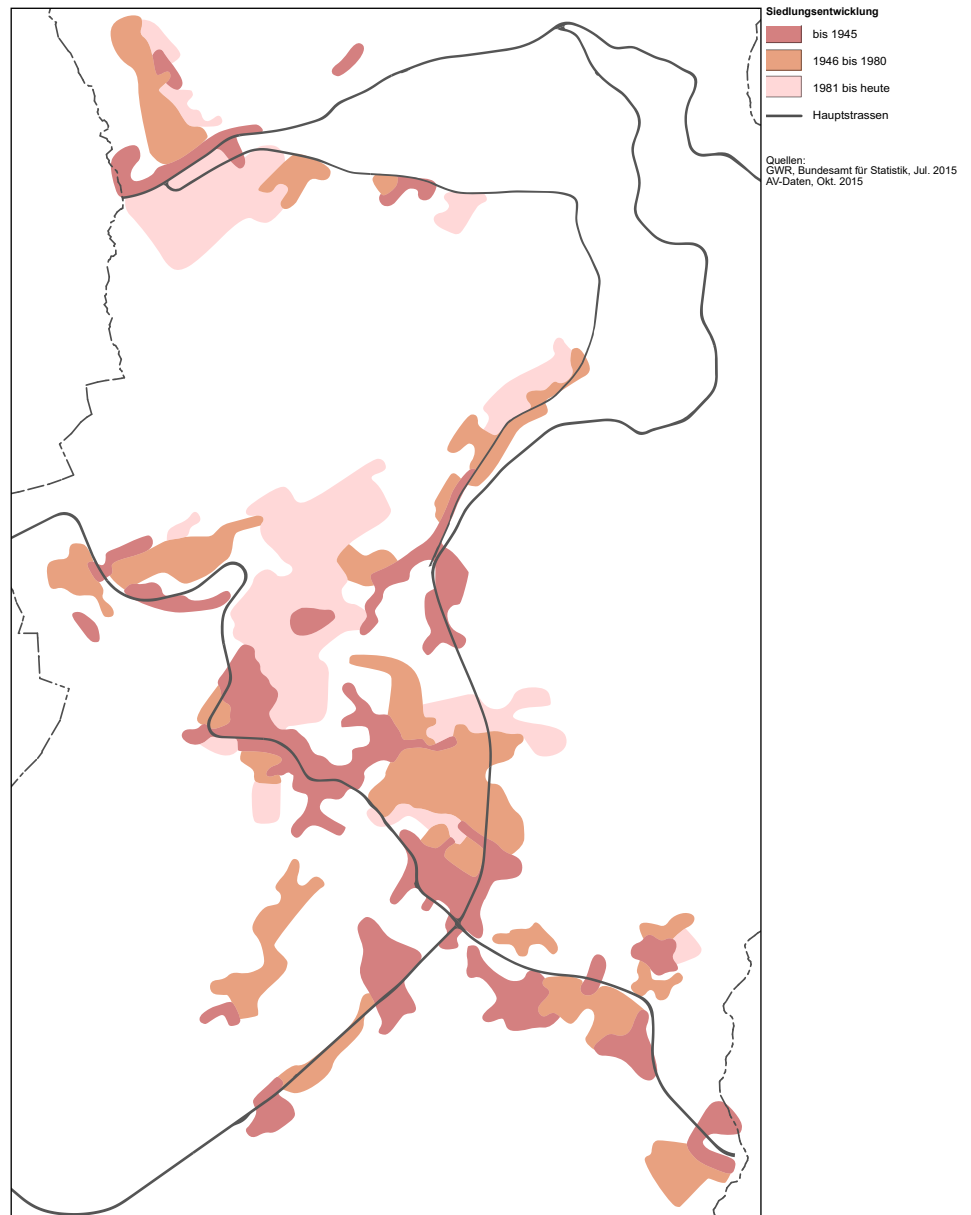
3. Analyse des Siedlungsgebietes

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Speicher, bestehend aus den zwei Ortsteilen Speicher Dorf und des nördlich liegenden Speicherschwendi, grenzt unmittelbar an die Stadt respektive den Kanton St. Gallen an.

Die Kirche von Speicher befindet sich auf einer leichten Anhöhe. Die umliegenden unbebauten Wiesen wurden zur Wahrung der Ansicht von einer Bebauung freigehalten.

Die Gemeinde Speicher entwickelte sich entlang den Hauptverkehrsstrassen. Eine Ansammlung von älteren Gebäuden, gebaut vor 1945 befindet sich vor allem südöstlich des heutigen Bahnhofes und im heutigen Ortszentrum respektive im angrenzenden Quartier Hinterdorf. Das Siedlungsgebiet entwickelte sich entlang der Strassenzüge weiter, was zu einer Ausbreitung schmaler Siedlungszungen in die Landschaft hinein und umgekehrt zu einer starken Durchgrünung des Siedlungsgebietes bis in den Dorfkern führte.



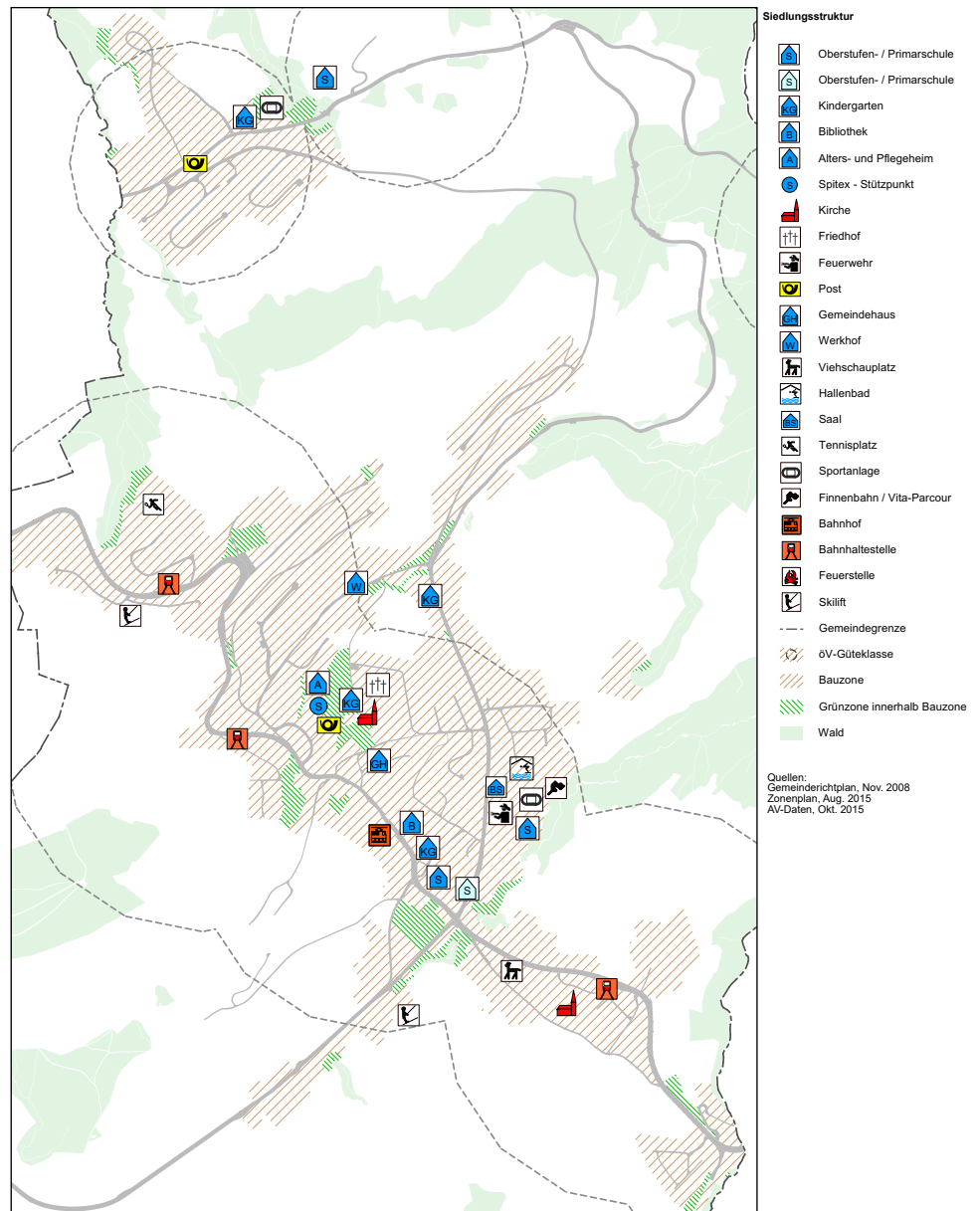
3.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Speicher ist ein regionales Versorgungszentrum für einen Teil des Appenzeller Mittellandes. Das Zentrum von Speicher verfügt über ein Angebot von privaten als auch öffentlichen Zentrumsfunktionen wie Nahversorger, Schulen und Kindergärten.

Mit einer Sport- und Freizeitanlage, einem Hallenbad, einer Tennisanlage und verschiedenen kleineren Einrichtungen besitzt die Gemeinde auch ein Freizeit- und Sportangebot.

Speicher liegt im Knotenpunkt verschiedener überregionaler Verkehrsverbindungen (nach St. Gallen, Teufen und Trogen). Mit der Appenzeller Bahn und den verschiedenen Buslinien verfügt die Gemeinde Speicher für appenzellische Verhältnisse insgesamt über eine hohe Verkehrs- und Standortgunst.

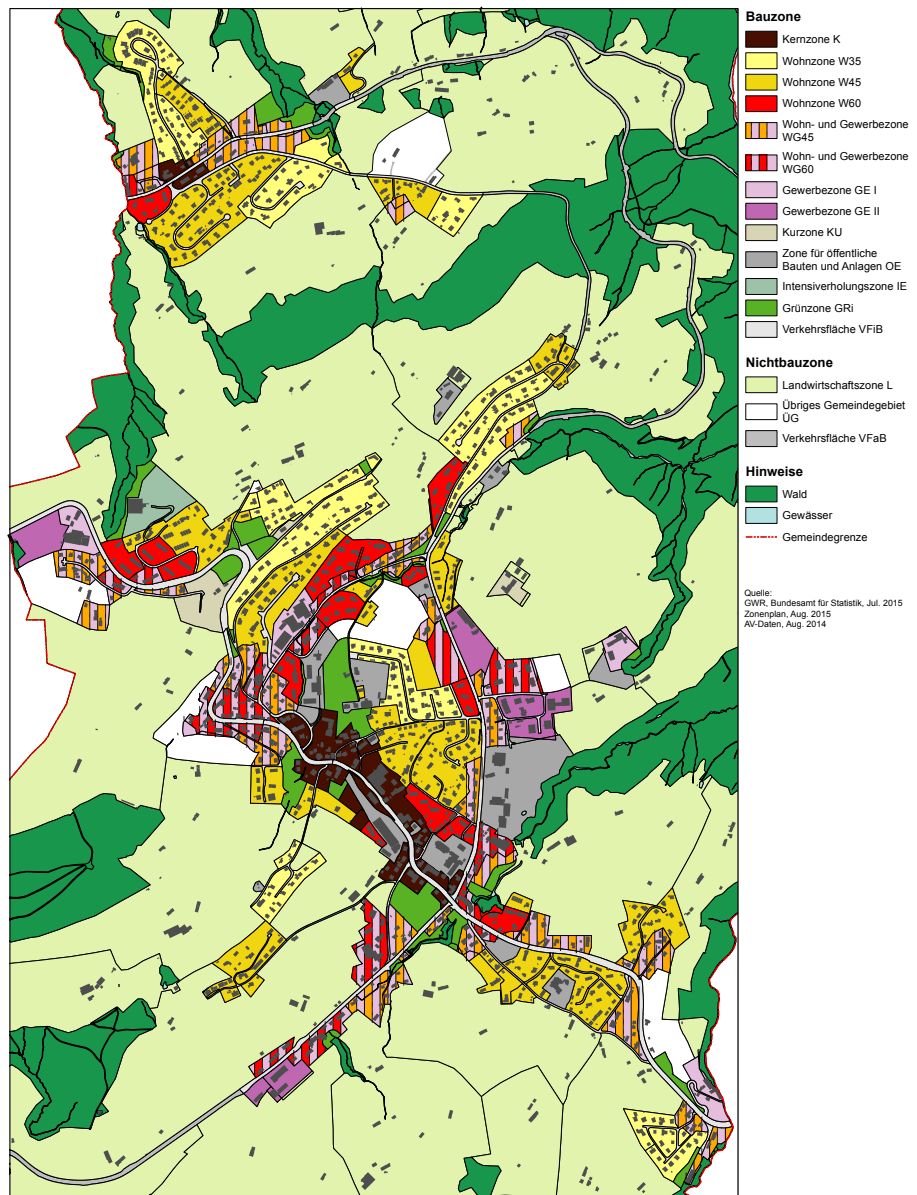
Das Siedlungsgebiet von Speicher ist durch dessen Entwicklung entlang von Hauptverkehrsstrassen und dem Vorhandensein von innerörtlichen Freiräumen gut durchgrünt. Die bedeutendsten Freiflächen sind im Zonenplan durch die Ausweisung als Grünzone vor einer Überbauung geschützt.



3.3 Zonenplan

Die Gemeinde Speicher weist mehrheitlich dörflich lockere Siedlungsstrukturen auf. Neben dem Dorfzentrum in der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und den am Siedlungsrand angeordneten Gewerbegebieten ist das restliche Siedlungsgebiet sehr heterogen.

Siedlungstrenngürtel schränken die Ausbreitung des Siedlungsgebietes ein und grenzen die abseits vom Siedlungskern entwickelten Strassendörfer räumlich vom restlichen Siedlungsgebiet ab.



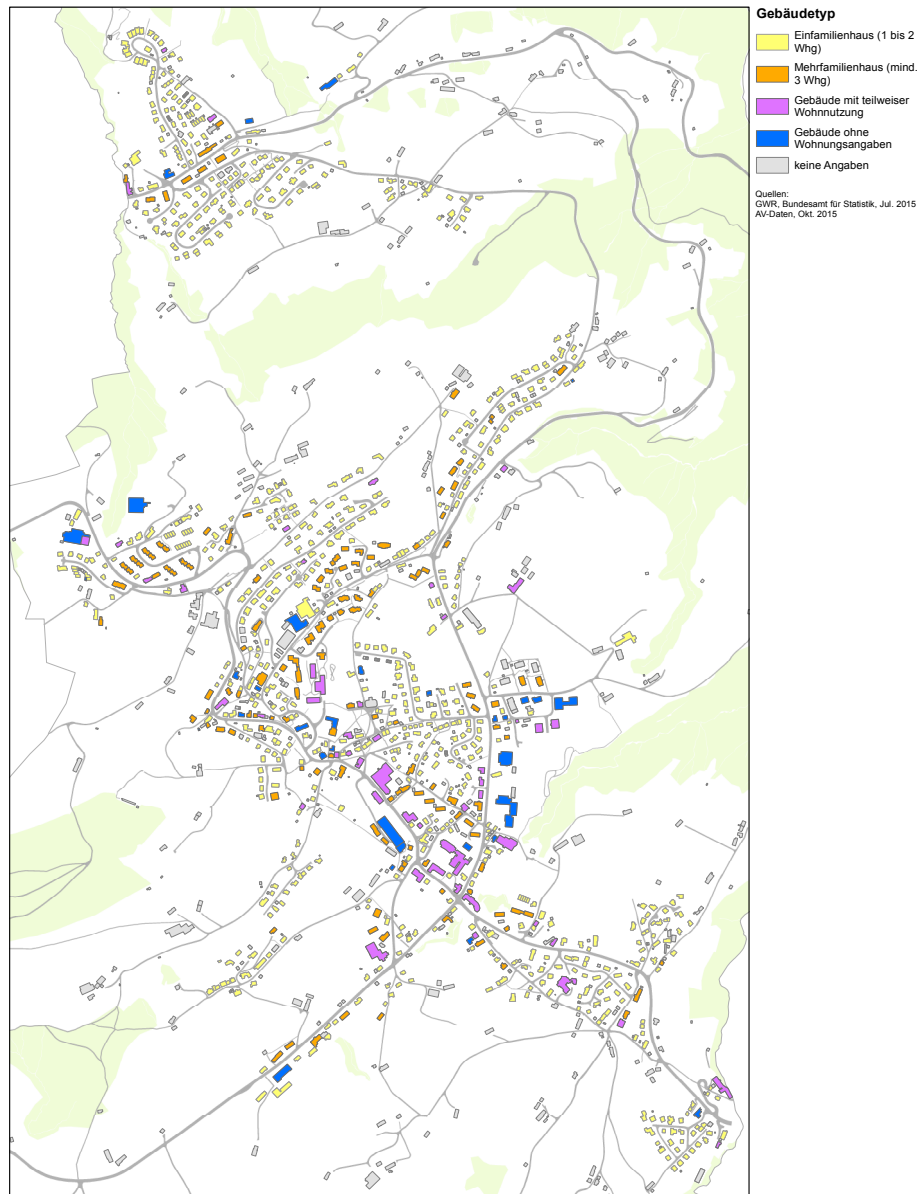
Der Charakter eines Quartiers und dessen Potential für eine mögliche Verdichtung wird von verschiedenen strukturellen Merkmalen beeinflusst. Im Rahmen der vorliegenden Analyse werden mit der Art der Nutzung (Gebäudekategorie) und dem Gebäudealter (Bauperiode) zwei baustrukturelle Merkmale untersucht, die als besonders relevant eingestuft werden.

3.4 Gebäudekategorie

Auf den ersten Blick wirkt die Verteilung der unterschiedlichen Gebäudekategorien in Speicher sehr dispers. Bei genauerer Betrachtung lassen sich Ansammlungen von Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser erkennen, die auch die Quartierbildung stark beeinflussen.

In Speicher gibt es in unterschiedlichen Lagen Einfamilienhausansammlungen. Neben Einfamilienhausquartieren am Siedlungsrand wie z.B. in Unterwilen (Nr. 4)¹, Obere Schwendi (Nr. 5) und Kohlhalden (Nr. 15) findet man auch innerorts an zentraler Lage Einfamilienhausquartiere wie z.B. am Kirchrain (Nr. 21) und Herbrig (Nr. 28).

Grössere Mehrfamilienhausüberbauungen befinden sich im Kalabinth (Nr. 16), rund um den Bahnhof (Nr. 27), im Hinterwies (Nr. 9) und in der Wies (Nr. 30). Gemischte Nutzungen sind vor allem entlang der Hauptverkehrsstrassen Sankt-Galler-Str., Hauptstrasse, Buchenstrasse, Trogenerstrasse und Rehetobelstrasse anzufinden.



In Gebieten mit einer differenzierten Baustruktur ist eine Verdichtung tendenziell einfacher zu realisieren als in sehr homogenen Quartieren wie beispielsweise einem reinen Einfamilienhausgebiet.

Anstehende Eigentümerwechsel (z.B. Generationenwechsel erkennbar durch Alter der Bewohner und Belegungsdichte) können zu einem wichtigen Anstoss für eine Neuentwicklung führen.

Verdichtungsabsichten bei kleinteiligen Eigentümerstrukturen – wie dies in Einfamilienhausgebieten typisch ist – kann von Seiten der öffentlichen Hand besondere Koordinationsefforts abverlangen.

¹ Nummerierung gemäss Quartiereinteilung, siehe Kapitel 5

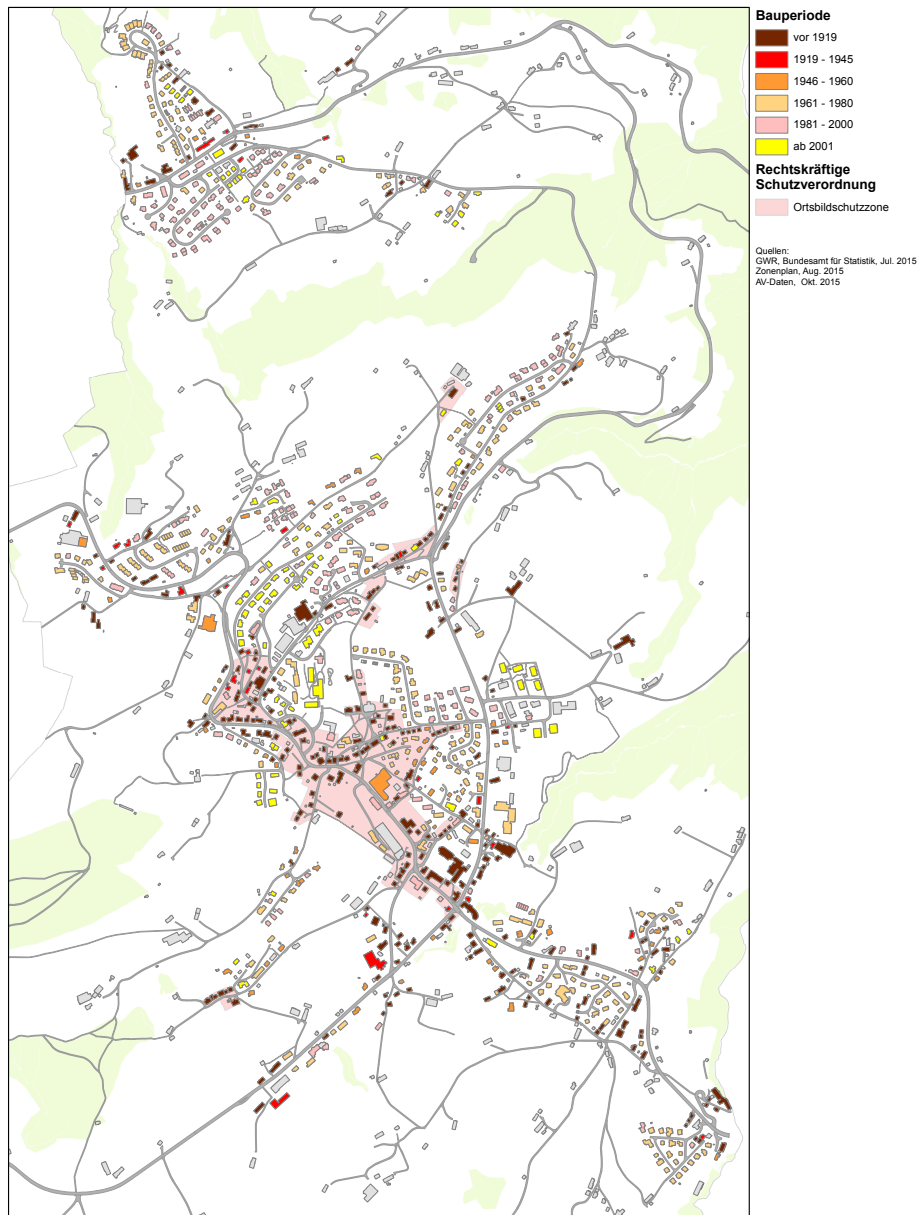
3.5 Bauperiode

Anhand der Bauperiode der Gebäude ist die bauliche Entwicklung des Siedlungsgebietes zu erkennen.

Im Ortszentrum und entlang von Hauptverkehrsstrassen sind insbesondere ältere Bauten, welche vor 1919 erstellt wurden, vorzufinden.

Abseits vom Ortszentrum ist gut zu erkennen, dass ganze Quartiere innerhalb der gleichen Bauperiode erstellt worden sind. Beispiele dafür sind das Einfamilienhausquartier Sonder (Nr. 13), die Mehrfamilienhausüberbauung Hinterwies (Nr. 9) und Kalabinth (Nr. 16).

Speicherschwendi zeichnet sich vorallem durch die zum grössten Teil nach den 60er Jahren errichteten Gebäude aus. Besonders das Quartier Unterwilen (Nr. 4) ist fast gänzlich zwischen 1980 bis 2000 entstanden.



Das Gebäudealter liefert mögliche Hinweise, in welchen Gebieten eine bauliche Erneuerung in den nächsten Jahren grundsätzlich denkbar wäre.

In jungen Quartieren ist in den nächsten Jahren nicht mit grösseren Umbauten oder gar Ersatzneubauten zu rechnen.

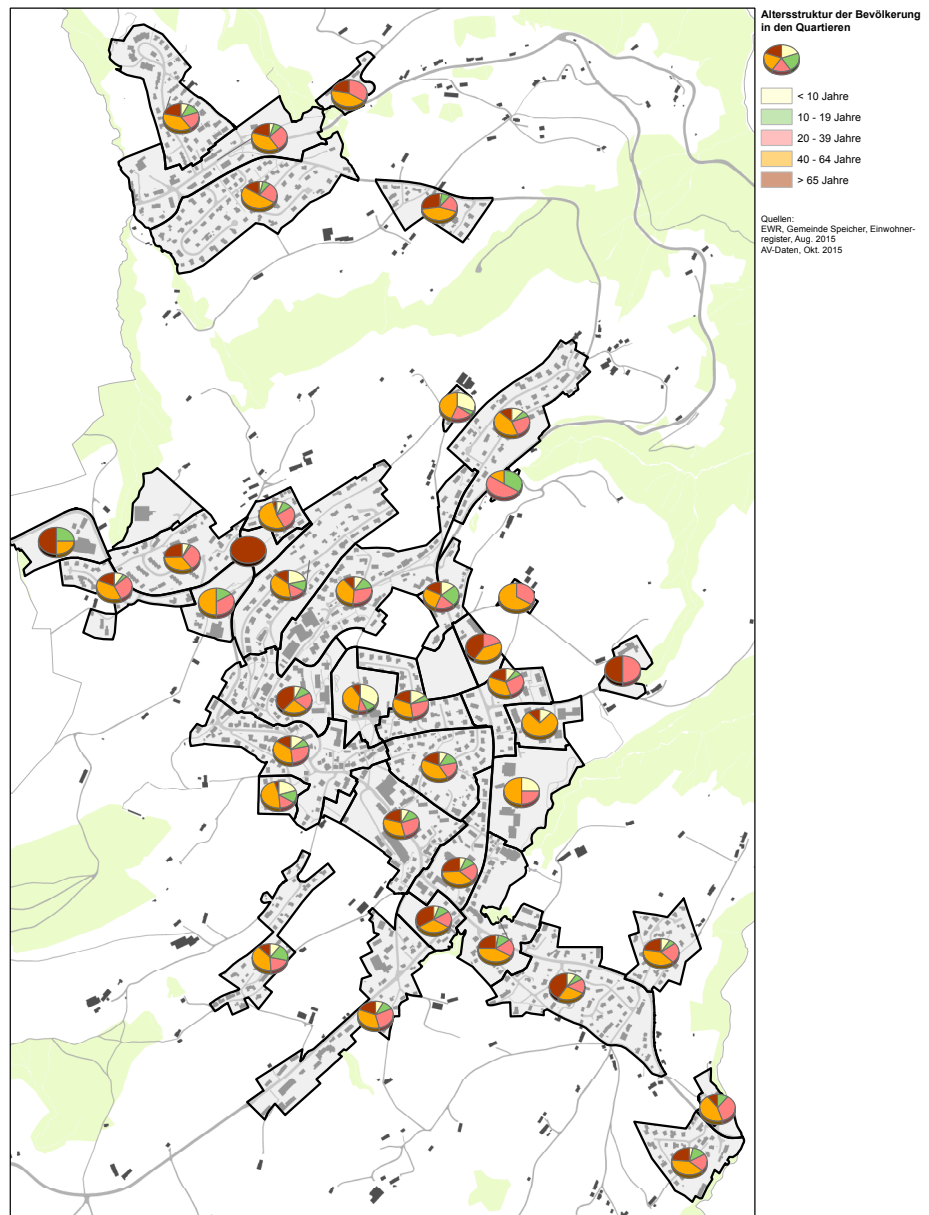
Bei Gebäuden aus der Vorkriegszeit (bis 1945) mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten (z.B. in der Ortsbildschutzzone) ist das Entwicklungspotential kleinräumig.

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur liefert ein vertieftes und umfassenderes Verständnis der einzelnen Quartiere und dessen Bewohner. Vor allem in Kombination mit anderen Analyseergebnissen können interessante und auch hilfreiche Erkenntnisse gewonnen werden.

3.6 Altersstruktur

Anhand der Auswertung ist gut zu erkennen, dass in den grösseren Quartieren Bendlehn (Nr. 39) und Hinterdorf (Nr. 23) die Anzahl der Personen über 65 Jahren im Vergleich zu den anderen Altersklassen stark vertreten ist. Beim Quartier Hinterdorf (Nr. 23) ist das bestehende Alters- und Pflegeheim zu berücksichtigen.

Quartiere, mit einem eher jüngeren Altersdurchschnitt sind unter anderem das Quartier Obere Kohlhalden (Nr. 15), Kirche (Nr. 22), Sonder (Nr. 13) aber auch das Ortszentrum (Nr. 24).



In Einfamilienhausgebieten kann eine überalterte Bevölkerungsstruktur einen wichtigen Erklärungsgrund für eine tiefe Einwohnerdichte liefern.

In Zusammenhang mit der Anzahl der Bewohner können mögliche Generationenwechsel abgeschätzt werden. Ein entsprechender Grundeigentümerwechsel bietet oftmals Gelegenheit für eine Neuüberbauung und Verdichtung im Quartier.

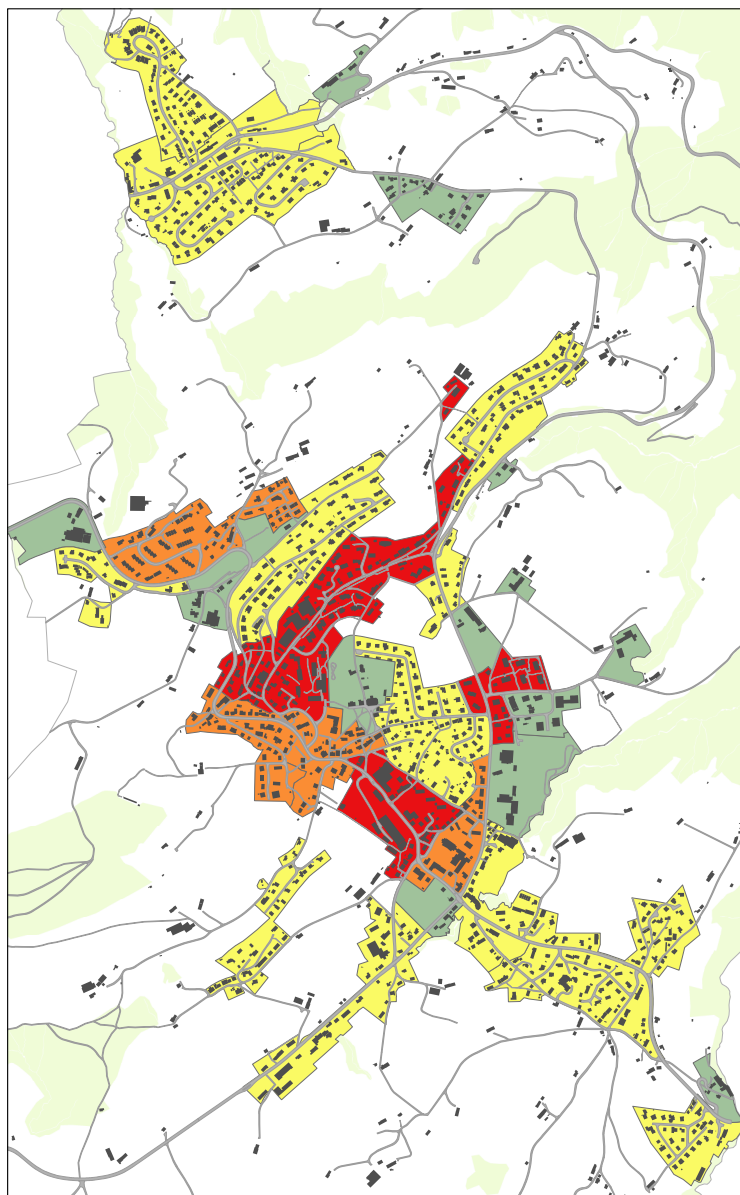
3.7 Dichteanalyse

Die vorliegende Dichteanalyse befasst sich mit der Nutzerdichte, der Einwohnerdichte und der baulichen Dichte.

Raumnutzerdichte²

Die dichten Quartiere (rot und orange) befinden sich vor allem um das Zentrum und in der näheren Umgebung vom Bahnhof. Die Quartiere Wies (Nr. 30) und Kalabinth (Nr. 16) zeichnen sich vor allem durch neuere Mehrfamilienhäuser aus.

Die Einfamilienhausquartiere zählen zu den lockeren (grün) bis durchschnittlich (gelb) dichten Gebieten von Speicher. Die am lockersten (grün) genutzten Quartiere befinden sich nicht nur am Siedlungsrand, sondern auch innerhalb des Siedlungsgebietes und sind teils umgeben von dichteren Quartieren. Diese umfassen vor allem innerörtlich, wichtige Frei- und Grünräume, Schul- und Kirchenanlage sowie Gewerbegebiete.



Raumnutzerdichte Standardabweichung (Mittelwert: 28 RN / ha)

- grün < -0.50 Std. Dev.
- gelb -0.50 - 0.50 Std. Dev.
- orange 0.50 - 1.5 Std. Dev.
- rot 1.5 - 2.2 Std. Dev.

Quellen:
EWR, Gemeinde Speicher, Einwohnerregister, Aug. 2015
STATISTIK Bundesamt für Statistik, Statistik für Unternehmensstruktur, STATISTIK, 2013
Zonenplan, Aug. 2015
AV-Daten, Okt. 2015

Bei der Darstellung handelt es sich nicht um absolute, sondern um relative Werte, d.h. es wird die Abweichung zu einem jeweiligen Mittelwert (gelb) dargestellt. Aus den Karten lässt sich damit herauslesen, ob ein „Quartier“ innerhalb einer Gemeinde über oder unter dem Gemeindedurchschnitt liegt.

Zentral gelegene Quartiere sind auf eine mögliche Innenverdichtung zu prüfen.

Bereits sehr dichte Quartiere eignen sich weniger für eine Innenentwicklung.

Die Raumnutzerdichte weist in der Regel eine hohe Abhängigkeit zur baulichen Dichte auf und wird durch das zulässige Nutzungsmass beeinflusst.

Auch sehr locker genutzte Quartiere wie z.B. Einfamilienhausquartiere oder wichtige innerörtliche Freiräume sind nicht immer für eine Verdichtung geeignet.

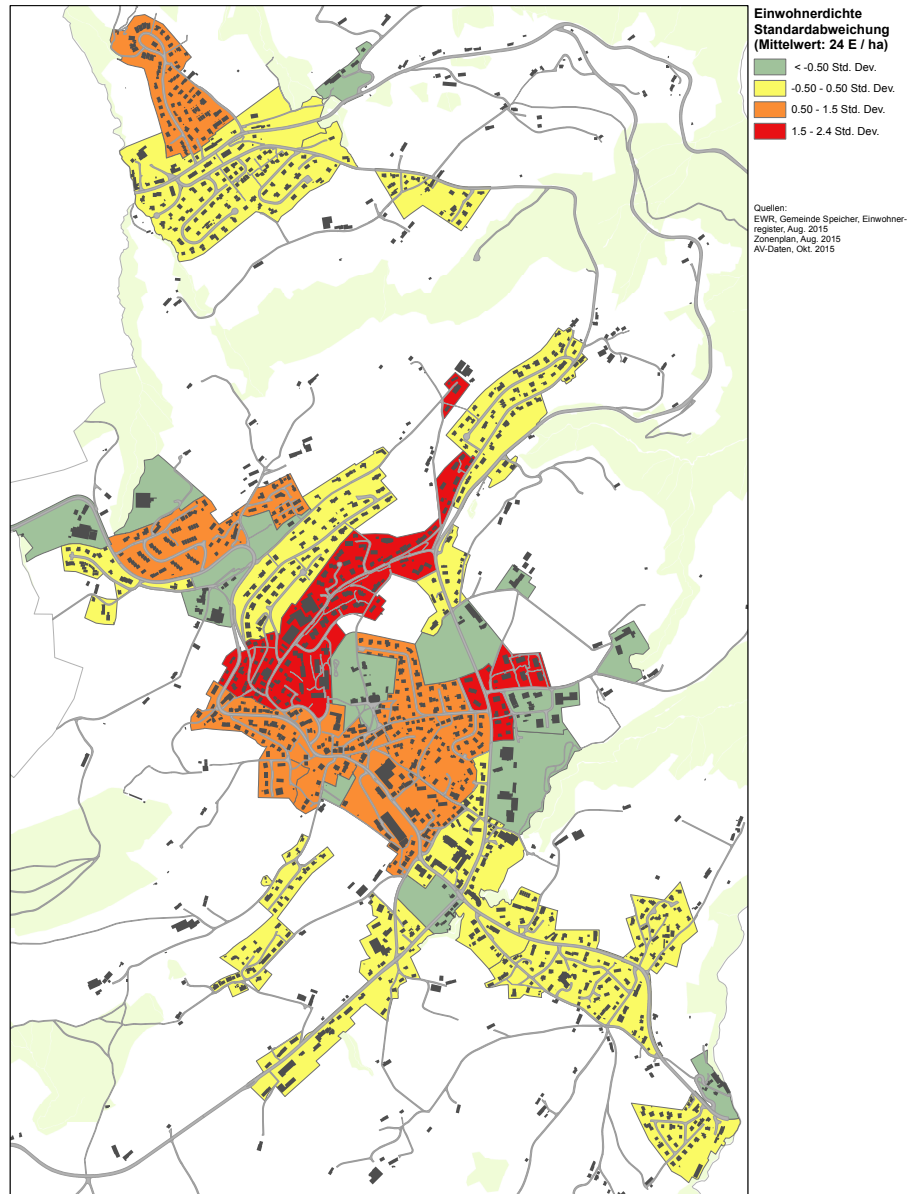
² Die Raumnutzerdichte setzt sich zusammen aus den Einwohner und den Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten).

Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte zeigt ein leicht differenzierteres Bild im Vergleich zur Raumnutzerdichte. Vor allem in den Einfamilienhausquartieren Herbrig (Nr. 28) und Kirchrain (Nr. 21) nördlich des Bahnhofes ist die Einwohnerdichte im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet etwas über dem Durchschnitt.

Dahingegen ist erkennbar, dass die Einwohnerdichte im Bahnhofsquartier (Nr. 27) und im daran angrenzenden Quartier Buchenstrasse / Bahnhof Ost (Nr. 35) niedriger ist als die Nutzerdichte. Folglich kann die Annahme getroffen werden, dass in diesen zwei Quartieren eine hohe Büro- resp. Gewerbenutzung existiert.

Das Ergebnis zeigt auch, dass die am dichtesten bewohnten Gebiete nicht direkt um den Bahnhof zu finden sind. Gebiete mit einer hohen Einwohnerdichte sind vor allem in den neueren Mehrfamilienhausquartieren Wies (Nr. 30) und Kalabinth (Nr. 16) sowie im älteren Ortsteil Hinderdorf (Nr. 23) vorzufinden.



Zentral gelegene Quartiere sind auf eine mögliche Innenverdichtung zu prüfen.

Bereits sehr dichte Quartiere eignen sich weniger für eine Innenentwicklung.

Die Einwohnerdichte weist in der Regel eine hohe Abhängigkeit zur baulichen Dichte auf und wird durch das zulässige Nutzungsmass beeinflusst.

Aber auch sehr locker genutzte Quartiere sind nicht zwingend für eine Verdichtung geeignet.

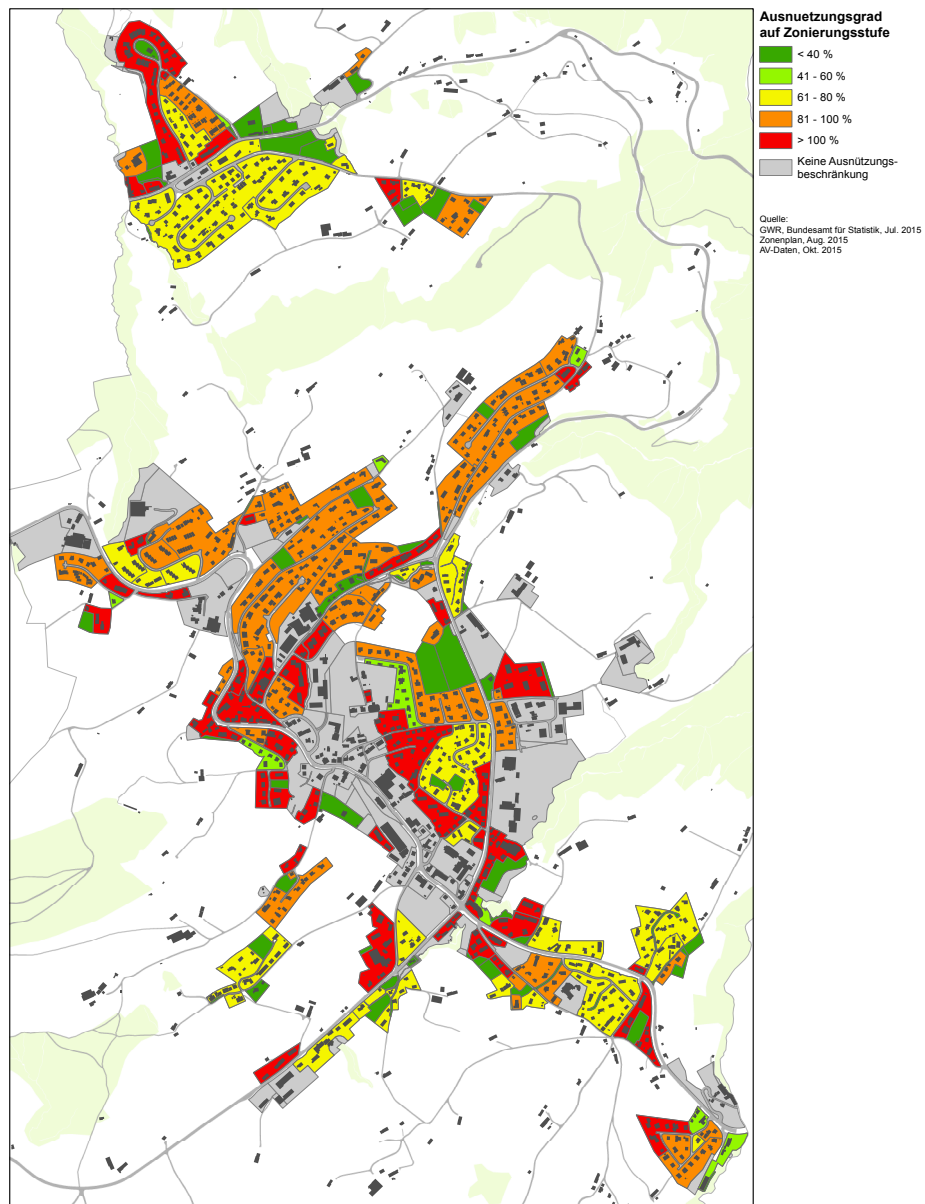
Bauliche Dichte / Ausnützungsgrad

Der bauliche Ausnützungsgrad zeigt (prozentual) auf, wie stark die bestehende Ausnutzung von der maximal zulässigen Ausnutzung gemäss den Vorgaben des der Nutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) abweicht. Die bestehende Ausnutzung wurde anhand der Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters geschätzt und stellt damit nur eine Annäherung an die tatsächlichen Werte dar.

Vor allem im Bereich der Einfamilienhäuser erreicht die vorhandene Ausnutzung zum Teil nur 60 % bis 80 % der in dieser Zone maximal erlaubten Ausnutzung.

Ausnutzungsbeschränkte Zonierungen mit älteren Bauten (Bau-periode vor 1919) weisen grösstenteils eine Überschreitung der erlaubten Ausnutzung auf.

Bei neueren Überbauungen besteht ein hoher baulicher Ausnutzungsgrad. Aufgrund von Sondernutzungsplänen kann der Ausnutzungsgrad auch über der maximal zulässigen Ausnutzung liegen.



Unternutzte Gebiete bieten ein theoretisches Verdichtungspotential.

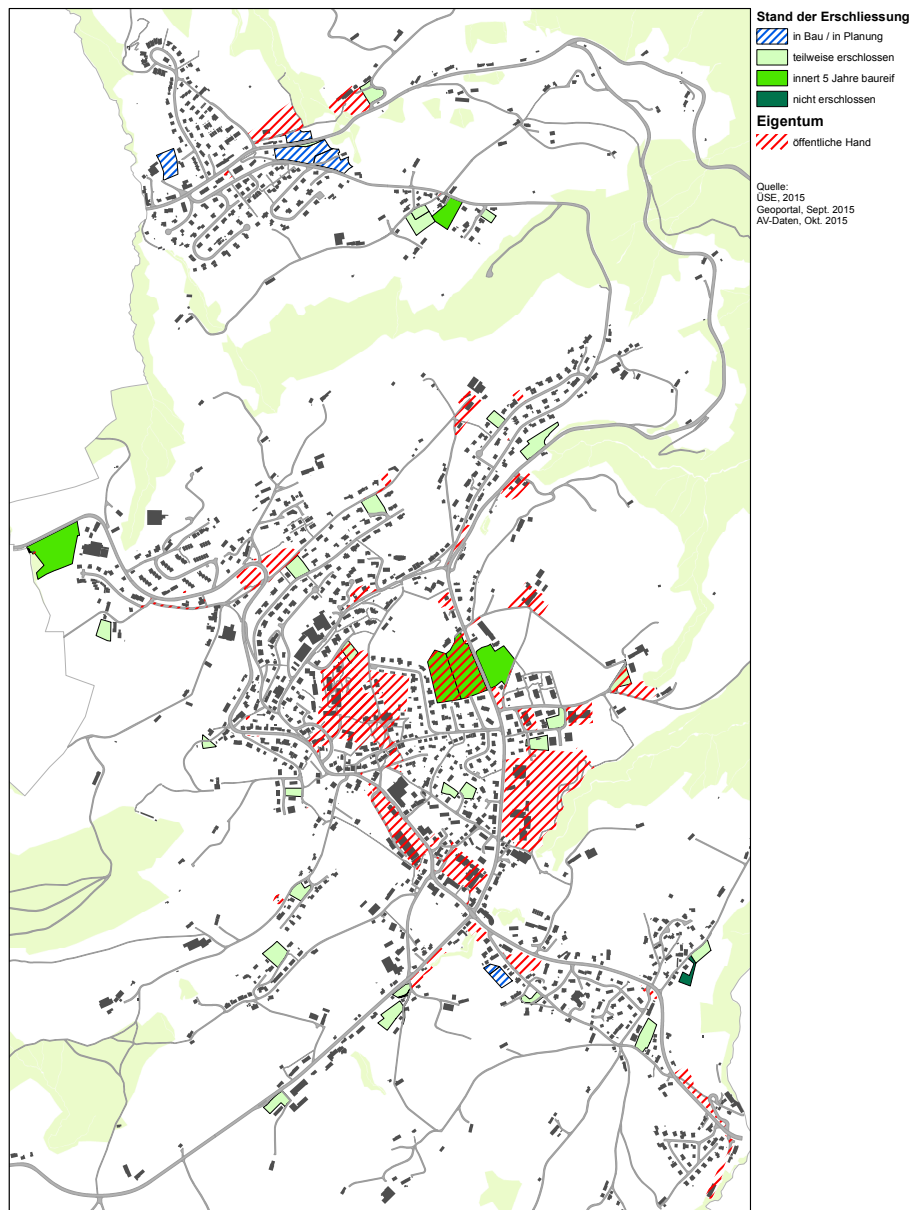
Eine bauliche Verdichtung, vor allem in Einfamilienhausquartieren sollte nicht nur zur Schaffung von mehr Wohnfläche der jetzigen Bewohner dienen, sondern auch eine Erhöhung der Raumnutzer bewirken.

3.8 Baulandreserven und Grundbesitz der öffentlichen Hand

Unüberbaute Parzellen innerhalb der Bauzone stellen das theoretisch grösste Verdichtungspotential dar.

Innerhalb der Gemeinde sind verschiedenenorts noch kleinere bis grössere Baulandreserven vorhanden. Die Gemeinde Speicher ist zudem im Besitz der grössten zusammenhängenden Baulandreserven (Unterdorf Nr. 20). Die Planung für die Überbauung dieser Fläche wird bereit angegangen. Abgesehen davon verfügt die öffentliche Hand über keine weiteren Baulandreserven. Baulandreserven können unter anderem durch eine topographisch schwer zu erschliessende Lage (z.B. im Quartier Obere Kohlhalden Nr. 15) oder durch Baulandhortung blockiert werden.

Das Gebiet Vögelinsegg (Nr. 10) / Höhenblick (Nr. 11) wird durch den wichtigen und zu erhaltenden Grünraum geprägt.



Die Überbauung von vorhandenen, unüberbauten Landreserven sind – sofern verfügbar – oftmals der einfachste Weg eine Verdichtung zu erreichen.

Im Zuge der baulichen Nutzung der Baulandreserven können bei Einzelfällen wichtige innerörtliche Grün- und Freiräume verloren gehen. Dies ist zu überprüfen und gegebenenfalls durch Schaffung einer angemessenen Spiel- und Aussenraumgestaltung entgegen zu wirken.

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

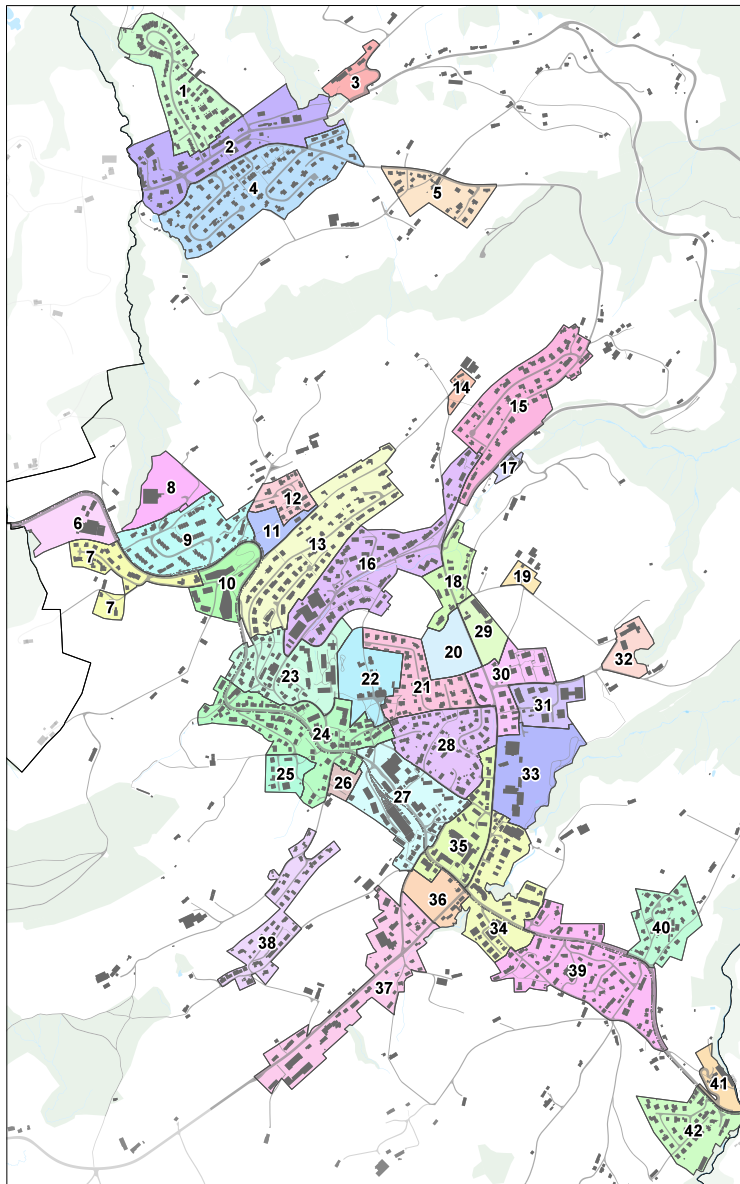
4. Quartiereinteilung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den vorangegangenen Analysen wurde das Siedlungsgebiet in einzelne, möglichst homogene Quartiere unterteilt. Die Quartiere wurden so gebildet, dass die Unterschiede innerhalb der Gebiete möglichst klein und die Unterschiede zu den angrenzenden Gebieten möglichst gross sind.

Als Kriterien zur Einteilung der Quartiere wurde der Fokus neben den Ortskenntnissen auf folgende Analyseergebnisse gelegt:

- Bauperiode
- Gebäudekategorie
- Zonierung

Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründen ist es nicht zulässig, Aussagen auf der Ebene einzelner Parzellen oder Grundstücke zu erstellen und zu veröffentlichen. Aufgrund dessen werden in weiterer Folge die Ergebnisse der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Analysen auf Quartiersebene dargestellt. Dies ist auch die Analysestufe, welche als Basis für die Potentialanalyse dient.



Quartiereinteilung:	Nr. 12 Hohrüti	Nr. 24 Ortszentrum	Nr. 35 Buchenstrasse / Bahnhof Ost
Nr. 1 Au	Nr. 13 Sonder	Nr. 25 Libanon	Nr. 36 Schupfen
Nr. 2 Speicherschwendi	Nr. 14 Holderschwendi	Nr. 26 Hinter den Schiben	Nr. 37 Reutenen / Blatten
Nr. 3 Ifang	Nr. 15 Kohlhalden	Nr. 27 Bahnhof	Nr. 38 Oberdorf / Steinegg
Nr. 4 Unterwilen	Nr. 16 Kalabinth	Nr. 28 Herbrig	Nr. 39 Bendlehn
Nr. 5 Obere Schwendi	Nr. 17 ARA	Nr. 29 Gewerbe Wies Nord	Nr. 40 Unteres Bendlehn
Nr. 6 Gewerbe Tannenbaum	Nr. 18 Stoss	Nr. 30 Wies	Nr. 41 Unteres Sägli
Nr. 7 Obere Hinterwies	Nr. 19 Schönenbüel	Nr. 31 Wies Süd	Nr. 42 Sägli
Nr. 8 Hinterwies Tennis	Nr. 20 Unterdorf	Nr. 32 Flecken	
Nr. 9 Hinterwies	Nr. 21 Kirchrain	Nr. 33 Buchen (Primarschule)	
Nr. 10 Vögelinsegg	Nr. 22 Kirche	Nr. 34 Töbeli / Erlen / Bruggmoos	
Nr. 11 Höhenblick	Nr. 23 Hinterdorf		

5. Potentialanalyse

Auf der Grundlage der qualitativen und quantitativen Siedlungsanalyse wurde das Innenentwicklungspotential flächendeckend analysiert. Zu diesem Zweck wurde das Siedlungsgebiet vorgängig in verschiedene Quartiere ähnlicher Charakteristika unterteilt (siehe Kapitel 4). Das nachfolgende Ergebnis der Potentialanalyse zeigt auf, wie hoch das Innenentwicklungspotential eines Quartiers ist und bildet einen Idealzustand aus Sicht der Planungsseite ab.

Auf Basis von fünf Kriterien (siehe blauer Kasten) wurde das Innenentwicklungspotential der einzelnen Quartiere gesamthaft beurteilt. Hierbei ist anzumerken, dass ein hohes Innenentwicklungspotential nicht zwingend mit einem Verdichtungspotential gleichzusetzen ist. Verschiedenenorts kann eine Innenentwicklung auch eine qualitative Gebietsentwicklung bedeuten. Umgekehrt bedeuten eine tiefe Dichte und vorhandene Baulandreserven nicht zwingend ein hohes Verdichtungspotential. Im folgenden wird das Gesamtergebnis der Potentialanalyse anhand der Übersichtskarte erläutert. Die detaillierte Beurteilung ist im Anhang des Berichts angeführt.

Beurteilungskriterien

1. Überörtliche / Gesamtörtliche Betrachtung

Planungsrechtliche Randbedingungen wie Gemeinderichtplan
Zonenplan Nutzung und Gefahren
Übersicht Sondernutzungspläne

2. Qualitäten und Strukturen des Quartiers

Baustruktur: Bausubstanz (Baujahr Gebäude), Bebauungstypologie (Gebäudekategorie)
Bevölkerungsstruktur: Altersstruktur der Bevölkerung, Durchschnittsalter

3. Bestehende Dichte

Raumnutzerdichte (Anzahl Einwohner, Anzahl Beschäftigte)
Ausnutzungsgrad
Baulandreserven (ÜSE - Übersicht Stand der Erschliessung)
Zonenplan berücksichtigen

4. Versorgung und Erschliessung

Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse)
Nahversorgung, div. Einrichtungen (wie Schulen, Kirchen, Geschäfte etc.)

5. Umsetzungs- / Realisierungschancen

Grundeigentümerstruktur
Grundstücksform (Parzellengeometrie)

6. Grün- und Freiräume

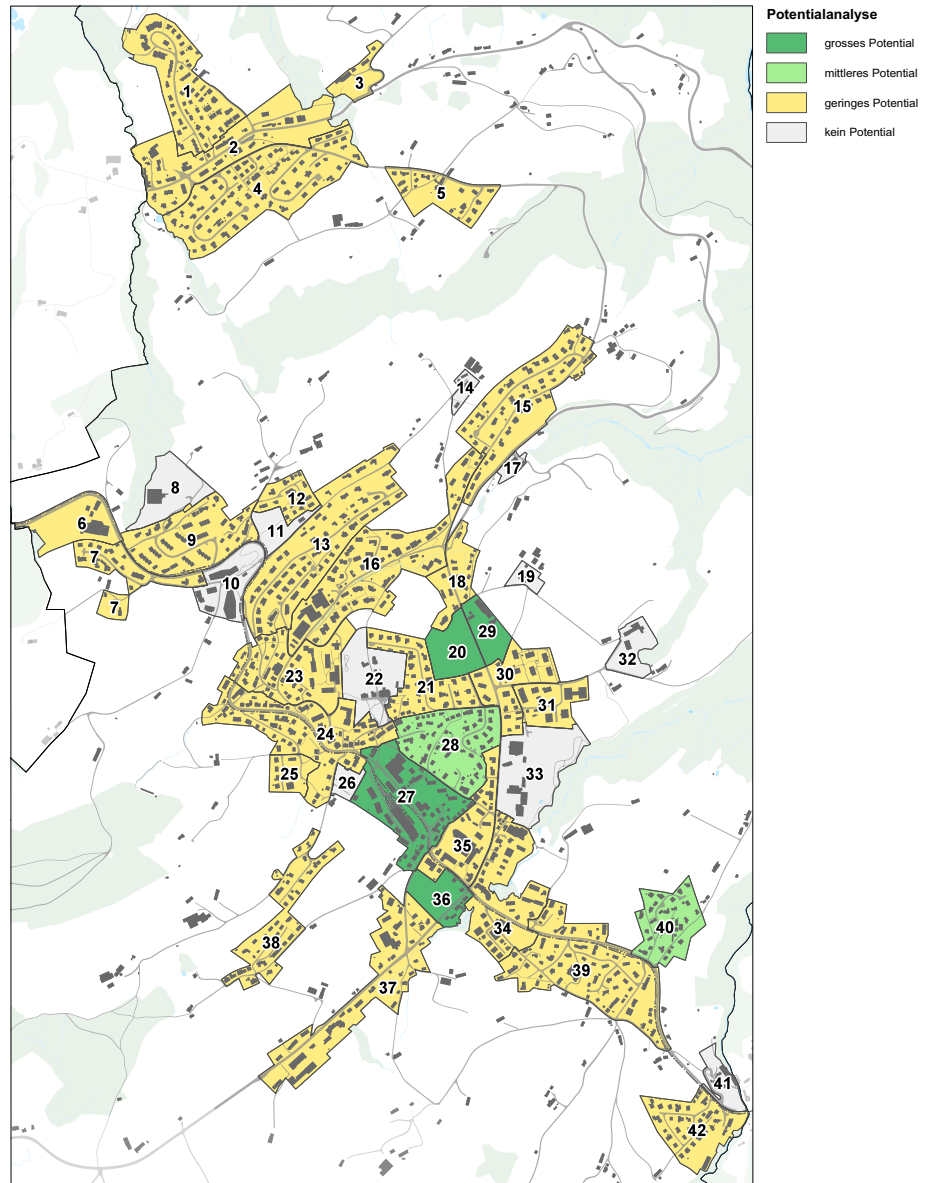
Freiraumqualität in Siedlungsgebiet (Aufwertung Strassenraum, Grünflächen sichern)
Siedlungsränder
Grünkorridore
Langsamverkehrsverbindungen
Steingarten / Gartengestaltung
Offenlegung Gewässer

5.1 Potentialplan

Das Ergebnis der Potentialanalyse zeigt folgende grössere Entwicklungsschwerpunkte: Die Baulandreserve Unterdorf (Nr. 20) und das angrenzende Gewerbegebiet Nord (Nr. 29) zeichnen sich durch ihre unüberbauten Bauflächen aus (aktuell laufendes Sondernutzungsplanverfahren). Das zentral gelegene und gut an den ÖV angeschlossene Bahnhofquartier (Nr. 27), die Quartiere Herbrig (Nr. 28) sowie Unteres Bendlehn (Nr. 40) bieten ein gewisses Entwicklungs- und Umnutzungspotential.

Ein geringes Verdichtungspotential wird vor allem den peripher gelegenen Quartieren sowie den neueren Ein- und Mehrfamilienhausquartieren zugeschrieben. Vereinzelt weisen auch Quartiere mit einem geringen Potential punktuelle Entwicklungs- und Verdichtungspotentiale auf. Hierbei ist entsprechend auf den Bestand Rücksicht zu nehmen.

Ausführliche Erläuterungen zu den Potentialen in den einzelnen Quartieren befinden sich im Anhang.



5.2 Grün- und Freiräume

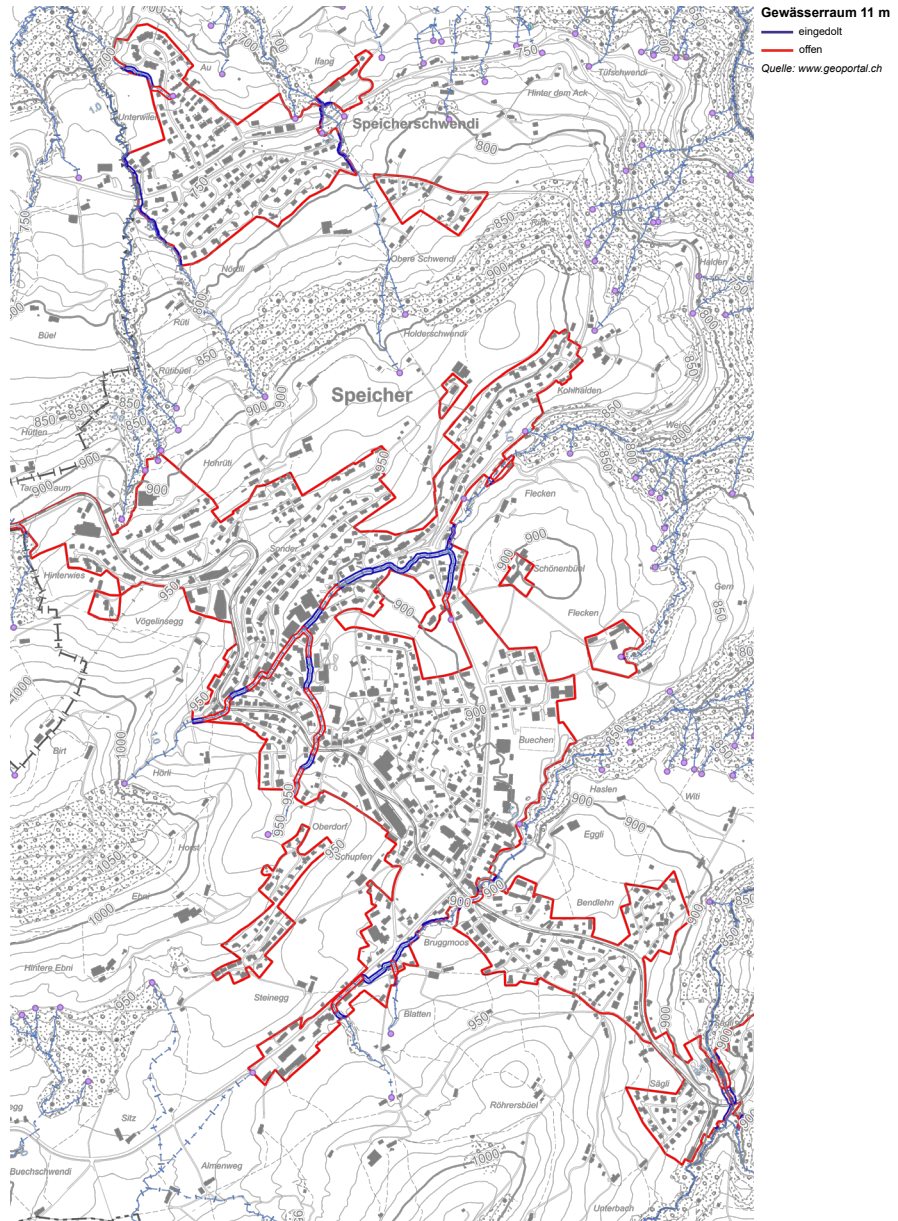
Im Rahmen der Entwicklungsstrategie ist eine Analyse und Beurteilung der Grün- und Freiräume aufgrund der kantonalen Vorprüfung des Bericht zur Innenentwicklung, direkt eingeflossen.

Aufgrund der zunehmenden Hitzebelastung durch die Klimaveränderung, sind die Gemeinden angewiesen den Hitzeschutz in ihre Frei- und Grünraumplanung zu integrieren. Weitere Beurteilungen und Berücksichtigungen gemäss der kantonalen Auswertung erfolgen in der kommunalen Richtplanung.

Die Aussichtsschutzzone gemäss Zonenplan sichert die Aussicht von Aussichtspunkten und lagen sowie landschaftlich besonders bedeutende Stellen. Dazu gehören die Quartiere Höhenblick (Nr. 11), Hohrüti (Nr. 12), Sonder (Nr. 13), Speicherschwendli (2) und Oberdorf / Steinegg (38). Im Rahmen der kommunalen Richtplanung müssen diese Quartiere weiter berücksichtigt werden.

5.3 Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Belastete Standorte gemäss KbS befinden sich in den Quartieren Kalabinth (16), Bahnhof (27), Wies Süd (31) und Flecken (32). Weitere Beurteilungen und Berücksichtigungen gemäss der kantonalen Auswertung erfolgen in der kommunalen Richtplanung.



5.4 Gewässerraum

Neben der Ausscheidung des Gewässerraums verpflichtet das revidierte Gewässerschutzgesetz die Kantone dazu, die Revitalisierung von korrigierten und verbauten Flüssen und Bächen zu planen. Der Töbelibach könnte in den kommenden Jahren ausgedolt werden. Bei zukünftigen Planungen entlang der Bäche (offen oder eingedolt) müs-

sen die kantonalen Vorgaben zur Gewässerraumausscheidung beachtet werden. In den weiteren Planungsprozessen werden diese thematisiert.

6. Strategie

Basierend auf den Erkenntnissen der vorangegangenen qualitativen und quantitativen Analyse des Siedlungsgebietes, den daraus resultierenden Potentialgebieten und den eingehenden Diskussionen in der Planungskommission werden in diesem Kapitel Strategieansätze festgelegt.

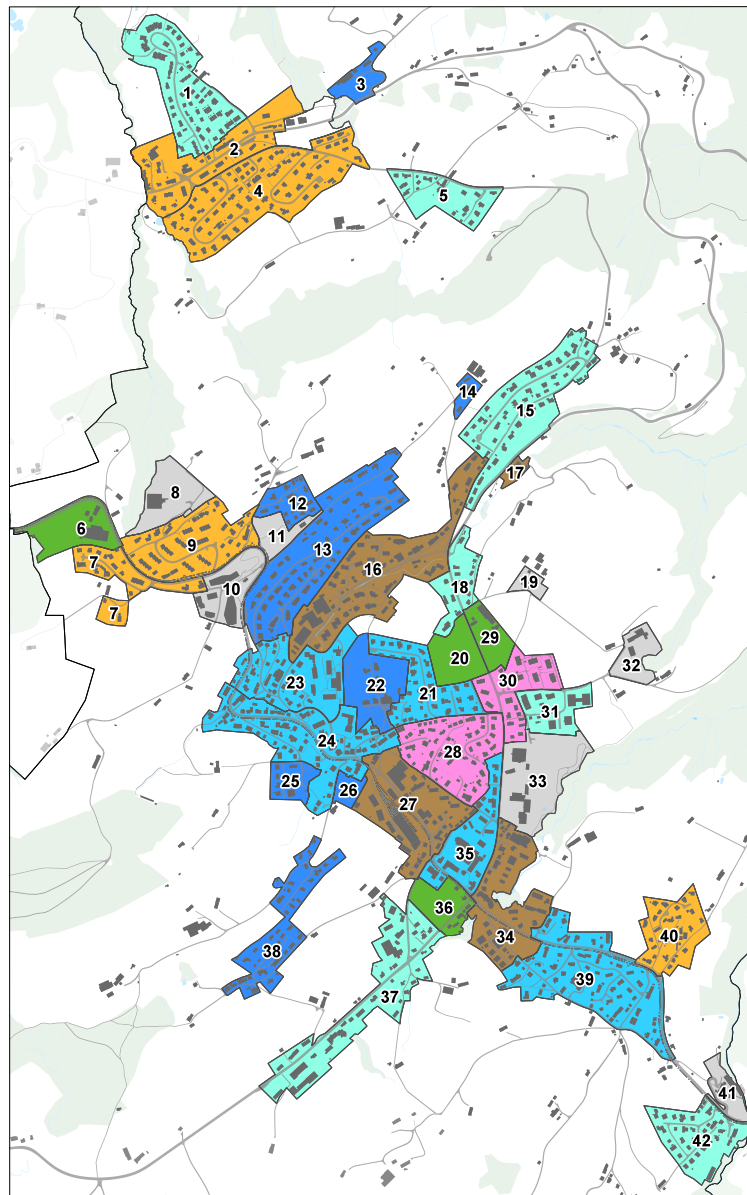
Der Strategieplan veranschaulicht das Resultat und zeigt auf, in welchen Gebieten welche Art der Entwicklung angestrebt wird. Gebiete mit einheitlicher respektive ähnlicher zu verfolgender Strategie werden einem gemeinsamen Strategieansatz zugeteilt.

Im Anhang befindet sich eine detaillierte Auflistung der Gebiete, in der die Strategien und Massnahmen zu jedem Quartier genauer beschrieben werden. Diese Strategie- und Massnahmentabelle soll in weiterer Folge im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Grundlage dienen. 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.

Allgemeine Strategieansätze

Eine bauliche Verdichtung, vor allem in Einfamilienhausquartieren sollten nicht nur zur Schaffung von mehr Wohnfläche der aktuellen Bewohner dienen, sondern auch eine Erhöhung der Raumnutzer bewirken.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass bei Verdichtungs-



massnahmen, welche mit einer Raumnutzererhöhung einhergehen, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und Parkierungsbedarf entsteht. Besonders bei Quartieren mit schmalen Erschliessungsstrassen ist diesvorgäng abzuklären und sicherzustellen.

Strassenraumaufwertungen als weiche Innenentwicklungsmassnahmen können die Wohnumgebung attraktiver und Erneuerungen / Weiterentwicklungen von Strassenbebauungen somit lohnender machen.

7. Weitere Arbeitsschritte

7.1 Umsetzung

Um die Resultate des Berichts zur Innenentwicklung umsetzen zu können, ist es entscheidend, die vorgeschlagenen Strategien und Massnahmen in behörden- und grundeigentümergebundene Planungsinstrumente (v.a. kommunaler Richtplan und Nutzungsplanung) einfließen zu lassen und somit rechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Richtplanüberarbeitung sind mögliche Potentiale von Baulücken und Erneuerungen im Bestand durch die gemäss Entwurf zum Baugesetz neuen Möglichkeiten des Sondernutzungsplans „Erneuerungsplan“ zu belegen.

Im Rahmen der anschliessenden Nutzungsplanung ist das Konzept des kommunalen Richtplans grundsätzlich verbindlich umzusetzen.

Da Innenentwicklung den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer fordert, ist eine gewisse Flexibilität und ein Handlungsspielraum bei der Umsetzung nötig. Die Gemeinde kann dadurch auf veränderte oder besondere Situationen reagieren. Dies kann z.B. durch eine schrittweise Verankerung in formelle Planungsinstrumente und einer schrittweisen Umsetzung nach Priorisierungskriterien erreicht werden. Die Umsetzung in formelle Instrumente erfordert zum Teil auch zuvor durchgeführte partizipative Prozesse.

Der Bericht zur Innenentwicklung mit den angeführten Strategien und Massnahmen stellt kein abschliessender Massnahmenkatalog dar. Neue Entwicklungen oder fachliche Erkenntnisse sollen fortlaufend in die Planungsprozesse einfließen. Es ist denkbar weitere Vertiefungsstudien für weitere Teilgebiete durchzuführen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Innenentwicklung um einen laufenden Planungsprozess handelt.

7.2 Controlling

Eine regelmässige Zielüberprüfung und ein aktives Controlling der relevanten Kenngrössen (z.B. Dichteentwicklung) werden als wichtig erachtet, um eine erfolgreiche Innenentwicklungspolitik umsetzen und ungünstige Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Voraussetzung für das Controlling in Form eines Soll-Ist-Vergleiches ist ein regelmässiges Monitoring. Zweck des Monitorings ist eine zyklische Aktualisierung des Ist-Zustandes (überbaute Bauzone, Bauzonenreserven).

Die Aufnahme von gewissen Teilprojekten beispielsweise in die Legislaturziele ist eine weitere Möglichkeit, der Thematik langfristig die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.

Nicht zuletzt ist aber auch eine weitere Sensibilisierung der Bevölkerung notwendig, um langfristig eine erfolgreiche Innenentwicklung erreichen zu können.

8. Auswertung Vorprüfung

Der Bericht zur Innenentwicklung (inkl. Internes Arbeitspapier der Volumenstudien) wurden dem Departement Bau und Volkswirtschaft am 19.04.2019 zur Vorprüfung eingereicht. Mit der Stellungnahme der vom 27.08.2019 hat die Abteilung Raumentwicklung Empfehlungen für die weiteren Arbeitsschritte gegeben. Beim Bericht zur Innenentwicklung handelt es sich um kein formelles raumplanerisches Instrument, entsprechend handelt es sich auch nicht um eine Vorprüfung im klassischen Sinne.

Grundsätzlich bildet dieser Bericht die Grundlage für den kommunalen Richtplan. Themen, welche ohnehin im Richtplan und dazugehörigen Planungsbericht abgehandelt werden, werden im vorliegenden Bericht nicht oder nur minimal ergänzt (Verweis in Kapitel Vorprüfung).

Bei der Richtplanerarbeitung soll das Thema Lärm besonders beachtet werden, die Entwicklung spielt sich wohl auch entlang der Strassenachsen ab. Notwendige Besprechungen mit dem Tiefbauamt werden fallweise angegangen.

Allgemein handelt es sich beim vorliegenden Bericht um Analysen und Strategien für den bebauten Raum. Der Einbezug der Freihalteflächen und Grünräume wurde in einem ersten Schritt bewusst vernachlässigt, um die möglichen baulichen Entwicklungen aufzuzeigen. In den kommenden Schritten muss der Freiraumplanung eine weitere

höhere Gewichtung zukommen. In der Entwicklungsstrategie sind Freiräume oder mindestens Gebiete, wo noch Freiräume notwendig sind, festzulegen.

In Kern- und Ortsbildschutzzonen besteht heute schon eine relativ hohe Dichte. Aufgrund der ortsbaulichen Einpassung sind bei Entwicklungsmassnahmen entsprechend gute Lösungen notwendig. Die Resultate der Ortsbegehung samt Schlussbericht der EspaceSuisse und der Entwicklungsstrategie sind bei den weiteren Umsetzungsschritten (kommunaler Richtplan / Zonenplan / Baureglement) wichtige Hilfestellungen und zu berücksichtigen. Die Kernaussage, dass eine Entwicklung auch in Kern- und Ortsbildschutzzonen möglich und sinnvoll ist, bleibt bestehen.

Grundsätzlich ist Verdichtung in den heute schon dichteren Quartieren einerseits ortsbaulich besser verträglich, andererseits ist die Erschliessung mit ÖV vorhanden und auch eine MIV-Erschliessung ist einfacher als in EFH-Quartieren am Rand der Bauzone, wo bei einer grösseren Entwicklung der Ausbau von schmalen Erschliessungsstrassen notwendig würde.

Im Vorprüfungsbericht werden folgende Quartiere speziell erwähnt. Eine definitive Aussage zu diesen Gebieten muss mit dem kommunalen Richtplan gemacht werden:

- Die Empfehlung vom ARE sieht im Quartier Herbrig keine Verdichtung vor. Die PLK erachtet eine Entwicklung unter Berücksichtigung von Freiräumen als raumverträglich.
- Die Absichten der Firmen in den Gewerbebezonen sollen abgeklärt werden, damit die Entwicklungen im Gewerbe zukünftig abgeschätzt werden können. Diese Pendenz wird spätestens im Rahmen der Richtplanerarbeitung nachgegangen.
- Im Quartier Reutenen / Blatten Bendlehn soll eine Innenverdichtung beziehungsweise Sondernutzungsplanpflicht geprüft werden.

Das ARE empfiehlt eine Überprüfung des Schutzzonenplans. Da der Zonenplan Schutz und das dazu erarbeitete Inventar der schützenswerten Objekte in den 90er-Jahren erarbeitet wurde, wird eine Überprüfung (Inventar und Zonenplan Schutz) in den kommenden Arbeiten definitiv entschieden. Dies bedingt eine vorgängige Überprüfung des Inventars.

Kapitel Vorprüfungsbericht	Umsetzung
Kap. A) Vorbemerkung / Ausgangslage	
<ul style="list-style-type: none"> - Die vorliegende Fassung wird als eine umfassende und zweckmässige Basis für die vertiefte Auseinandersetzung und Umsetzung in der nachfolgenden Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente erachtet. 	<ul style="list-style-type: none"> - wird zur Kenntnis genommen
Kap. B) Beurteilung I Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung	
<ul style="list-style-type: none"> - Es wäre sinnvoll, bereits eine Beurteilung der Lärmsituation einzufordern. Diese Arbeiten sollten idealerweise in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktuell ist keine Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt notwendig. Der Kontakt wird jedoch bei konkretem Anlass in der Richtplanung frühzeitig aufgenommen. - Eine Beurteilung der Lärmbelastung ist grundsätzlich gemacht (Änderung im Bestand, Lärmkataster). - Einarbeitung / Aussagen dazu werden im Rahmen der kommunalen Richtplanung vorgenommen.
<ul style="list-style-type: none"> - Bezug zum planerischen Grundwasserschutz und zum Kataster der belasteten Standorte (KbS). 	<ul style="list-style-type: none"> - Einarbeitung / Aussagen dazu werden im Rahmen der kommunalen Richtplanung vorgenommen. Insbesondere ist der Grundwasserschutz bei baulichen Entwicklungen (nach innen und aussen) zu berücksichtigen. - Der vorliegende Bericht wurde mit einem neuen Kapitel 5.3 ergänzt.
<ul style="list-style-type: none"> - Freiraumplanung: Der Hitzeschutz soll bei der Freiraumplanung miteinbezogen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Einarbeitung / Aussagen dazu werden im Rahmen der kommunalen Richtplanung vorgenommen (z.B. bezüglich Sondernutzungsplan). - Die Freiraumplanung wird im Rahmen der Entwicklungsstrategie vertieft analysiert und wenn notwendig in den Bericht zur Innenentwicklung eingearbeitet. Die Erkenntnisse daraus werden im kommunalen Richtplan verwendet.

Kap. B) Beurteilung I Strategische Raumentwicklung

<ul style="list-style-type: none"> - Das Strategiepapier soll mit Überlegungen zur strategischen Raumentwicklung ergänzt werden. - Überlegungen sind in einer Gemeinde-Strategie zu definieren, aus welcher sich auch die Raum-/Siedlungsentwicklung-Ziele abbilden lassen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine und gesamtheitliche Strategieüberlegungen werden in der Entwicklungsstrategie, als weitere Grundlage zur kommunalen Richtplanung, gemacht. Die vorliegenden Berichte dienen als Analyse und Grundlagenarbeit für den nächsten Planungsschritt (schrittweises Vorgehen). Zudem haben Planungskommission und Gemeinderat gemeinsame Handlungsanweisungen für die kommende Ortsplanungsrevision erarbeitet (Leitbild „light“).
<ul style="list-style-type: none"> - Der Gewerbestandort Tannenbaum ist für die überregionale Arbeitsplatzentwicklung stärker zu gewichten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Gespräche mit den Gewerbetreibenden ist auch die Ausrichtung des Standortes Tannenbaum weiter abzuklären. Grundsätzlich dient der Standort als langfristige Betriebserweiterung des Grundeigentümers. - Aufgrund der Lage (relativ steile Hanglage, schwierige Erschliessung) ist eine strategische Arbeitsplatzentwicklung aus Sicht der Gemeinde schwer (auch im Hinblick, dass Speicher kein potentieller Arbeitsplatzstandort gemäss kantonalem Richtplan ist). Der definitive Umgang ist im Rahmen der Richtplanerarbeitung zu klären.

Kap. B) Beurteilung I Grün- und Freiräume

<ul style="list-style-type: none"> - Sind aus der Sicht aller Kriterien zu wenig differenziert und zu wenig stark gewichtet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wie oben ausgeführt, werden die Grün- und Freiräume gesamthaft im Rahmen der Entwicklungsstrategie überprüft und entsprechend der Abstimmung zwischen Siedlung, Verkehr und Freiraum auch stark gewichtet. Die Ergebnisse werden im kommunalen Richtplan umgesetzt.
<ul style="list-style-type: none"> - Ausserordentlich bedeutsame Aussichtslage wird nicht erwähnt. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Funktion der Grün- und Freiräume ist als eigenständiger Punkt in die Beurteilungskriterien (Teil A, Seite 17) und in die Tabelle Potentialanalyse (Teil A, Seite 20 ff.) aufzunehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der vorliegende Bericht wurde mit einem neuen Kapitel 5.2 ergänzt.

Kap. B) Beurteilung I Erschliessung

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Abstimmung Siedlung und Verkehr wird im Richtplan notwendig werden. Wie erwähnt, handelt es sich bei den vorliegenden Berichten um grundlegende Analysen, eine gesamthafte Strategie baut auf den Erkenntnissen dieser Berichte auf. Grundsätzlich kann aber gesagt werden, dass eine grössere Entwicklung in den EFH-Quartieren aufgrund der daraus folgenden Erschliessungsausbauten nicht zweckmässig ist und das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen würde. |
|---|---|

Kap. B) Beurteilung I Gewässerraum

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - In den weiteren Planungsprozessen sind die Gewässer rechtzeitig zu thematisieren. | <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der fortlaufenden Planungen werden die Gewässer und Gewässerräume weiterhin berücksichtigt. Aussagen dazu sind auch im kommunalen Richtplan notwendig. - Der vorliegende Bericht wurde mit einem neuen Kapitel 5.4 ergänzt. |
|---|--|

Kap. B) Beurteilung I Ortsbildschutzzone

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Der Planungsbericht Richtplan ist bezüglich der sorgfältigen Interessenabwägung zur Innenentwicklung in Ortsbildschutzzonen zu ergänzen. | <ul style="list-style-type: none"> - Eine Ortsbildschutzzone schliesst eine Innenentwicklung nicht aus (siehe auch Beurteilung weiter oben). Natürlich ist ein sorgfältiger Umgang mit dem gebauten Erbe Grundvoraussetzung. Entsprechende Aussagen und Festlegungen sind im kommenden kommunalen Richtplan umzusetzen. Mit dem neuen Instrument des Erneuerungsplans hat die Gemeinde auch ein neues wirkungsvolles Instrument zur Umsetzung von Entwicklung und Ortsbildschutz erhalten. |
|--|---|

Kap. B) Beurteilung I Teil A, Potentialanalyse

- | | |
|--|--|
| <p>Quartier Nr. 5 (obere Schwendi)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausdehnung der Quartierplanpflicht auf die Wohn- und Gewerbezone WG 45 ist zu prüfen. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen. |
|--|--|

<p>Quartier Nr. 14 (Holderschwendi)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der öffentlichen Zone zugewiesen, jedoch reine Wohnnutzung. - Zonierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Wird voraussichtlich Wohnen.
<p>Quartier Nr. 15 (Kohlhalden)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richtige Zonenzuweisung in WG45 ist zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen.
<p>Quartier Nr. 26 (Hinter den Schiben)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des bestehenden Bauverbots ist bei diesem Gebiet die Abgrenzung zu hinterfragen, allenfalls ist eine Zuweisung zur Grünzone denkbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen.
<p>Quartier Nr. 28 (Herbrig)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um das erkannte Potential besser ausschöpfen zu können, wäre eine überlagernde Quartierplanpflicht sinnvoll. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen.
<p>Anpassung von Quartier Nr. 28, bei Analyse und Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung in der Potentialanalyse von «mittleres Potential» zu «geringes Potential» und im Strategieplan von «1.5 Weiterentwicklung» zu «1.3 Bewahren» zu ändern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Dabei sind folgende Punkte zu beurteilen: - Nähe Bahnhof / Fussdistanz - Intelligente Verdichtung ohne neue Erschliessung / evt. Einlenker Ausbau? (Tiefgarage / Carsharing / Fussdistanz Bahnhof) - Hanglage

<p>Quartier Nr. 34 (Töbeli, Erlen, Bruggmoos)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umnutzungspotential Firmenareal Naef - Langfristige Überlegungen zur Nutzung dieses Areales sind anzustreben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Im Rahmen der Gewerbeumfrage können auch neue Erkenntnisse gewonnen werden.
<p>Quartier Nr. 37 (Reutenen / Blatten) und 39 (Bendlehn)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reserven vorhanden - Zwecks besserer Innenverdichtung ist eine Überlagerung mit einer Quartierplanpflicht zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen.
<p>Quartier Nr. 40 (Unteres Bendlehn)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwecks Innenverdichtung sollte geprüft werden, ob es sinnvoll ist, die Flächen der ehemaligen Gärtnerei mit einer Quartierplanpflicht zu versehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Ein Erneuerungsplan kann zielführend sein.
<p>Quartier Nr. 27 (Bahnhof)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch Lärm und weitere Emissionen durch den Bahnbetrieb sind zu erwähnen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen sind in der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung abzuwägen und entsprechend einzuarbeiten. Allfällig notwendige grundeigentümergebundene Aussagen sind im Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Gemäss ersten Überprüfungen gemäss Strassenlärmkataster bestehen keine grösseren Lärmprobleme. Detailabklärungen sind in den nächsten Planungsschritten zu prüfen. Mittels Erneuerungsplan könnten allfällige Massnahmen planungsrechtlich gesichert werden.

Kap. B) Beurteilung | Überprüfen des Schutzzonenplanes

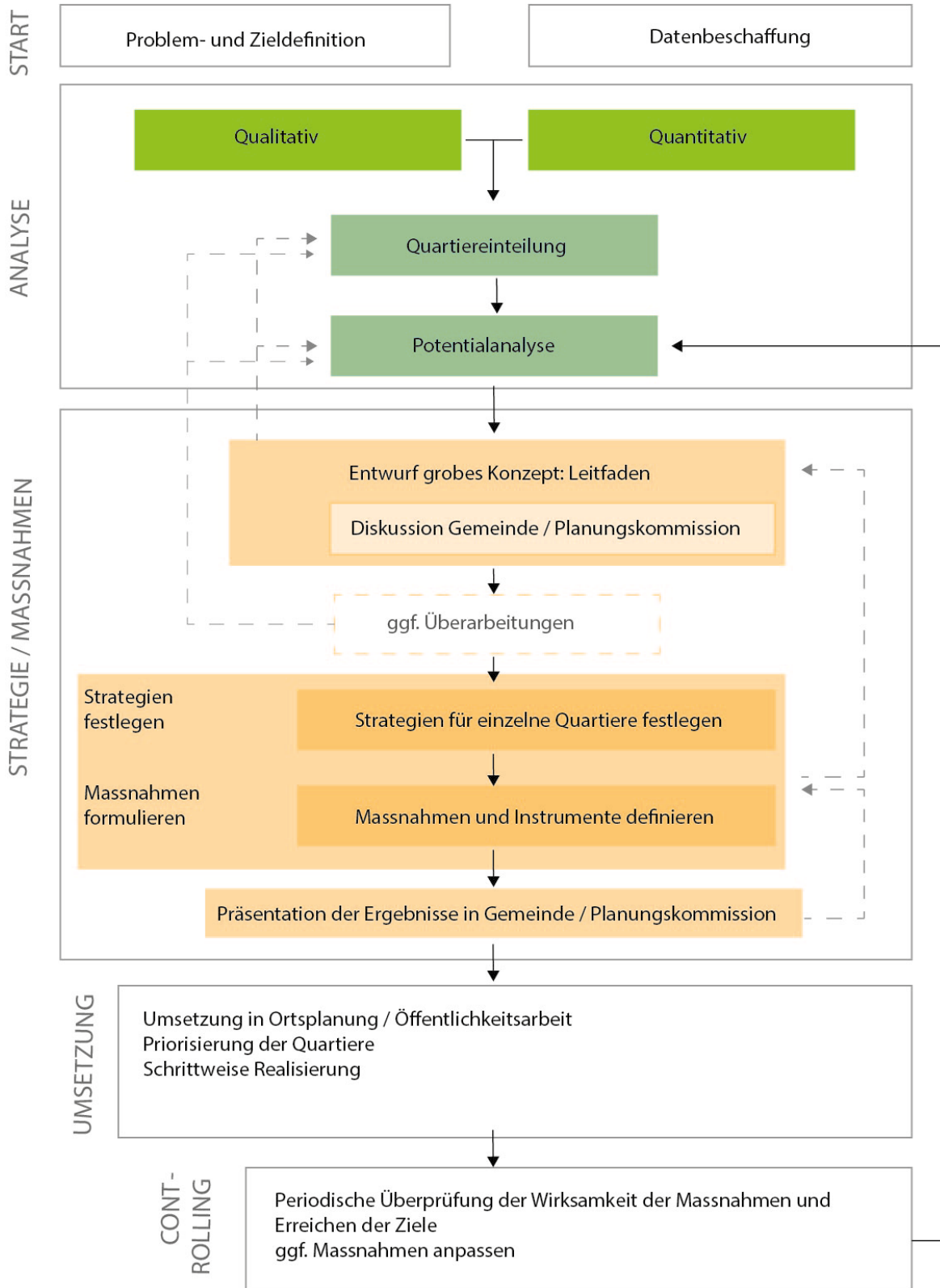
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Aktueller Schutzzonenplan aus 1991 - Empfehlung in Ortsplanungs-Revision zu überarbeiten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Gemäss obigen Aussagen wird eine Überprüfung des Zonenplans Schutz mit dem dazugehörigen Inventar in den weiteren Planungsschritten geklärt. |
|---|---|

Kap. C) Zusammenfassung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Umsetzung des RPG durch Gemeinde wird begrüsst - Sorgfältige Erarbeitung - Mit Themen Verkehr, Freiraum, Versorgung zu ergänzen - Grundlage zur Überarbeitung des kommunalen Richtplan und Zonenplan | <ul style="list-style-type: none"> - wird zur Kenntnis genommen. Weitere Umsetzungen folgen in den kommenden Planungsschritten. |
|---|--|

9. Anhang

9.1 Vorgehensschema

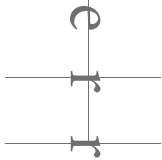


9.2 Tabelle Potential, Strategie und Massnahmen

<p>Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16</p> <p>Quartier</p>	<p>1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</p>	<p>2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers Stadtbaulich/ freiraumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungs typologie, Altersstruktur der Bevölkerung</p>	<p>3) Bestehende Dichte Raumnutzerdichte, ideale Dichte, Baulandreserven</p>	<p>4) Versorgung und Erschliessung Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</p>	<p>5) Umsetzungs- / Realisierungschancen Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</p>	<p>Gesamtbeurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 	<p>Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18</p> <p>Fazit</p>	<p>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</p> <p>Strategie</p>	<p>Massnahmen</p>
<p>1 Au</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>1) W35, W45, GRIF; QP 3.11 Au Speicherschwendi 2001, GP Au Speicherschwendi von 1995, GP Au Speicherschwendi von 1999; GZ3 R</p> <p>2) Baustruktur: grösstenteils EFH, ein MFH, zwei Gebäude mit tw. Wohnnutzung; Bauperiode grösstenteils 1961 bis nach 2001; vereinzelt vor 1919 Altersdurchschnitt: im Durchschnitt Freiraum: EFH-Gärten</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: EW-Dichte etwas über Durchschnitt; RN-Dichte im Durchschnitt Ausnutzung: Unterschiedlich zwischen 60 bis 80 % und 80 bis > 100 % BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: tw. ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung, tw. keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: tw. kleinteilig und schmal, ansonsten EFH-Parzellen FAZIT: Einfamilienhausquartier, mit teilweise recht neuen Überbauungen. Bis auf eine Teilfläche gibt es im Quartier eine recht gute Ausnutzung. Schwieriger und schmale Erschliessung innerhalb des Quartiers.</p>	<p>Geringes Potential</p>	<p>Strategie «Bewahren / Erneuern (peripher)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bebauung bestehender Baulücken – Aufgrund der Lage und Erschliessung keine weitere flächige Verdichtung anstreben – Bestehende Baustruktur halten und wenn nötig erneuern – Qualitative Aufwertung / Umgang bezüglich baulicher Einordnung / Gestaltung aufzeigen 	<ul style="list-style-type: none"> – Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung – Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau / Verdichtung – Bei Bedarf punktuell Sondernutzungspläne erarbeiten – Zonierung prüfen (allenfalls Reduktion Bauzone)
<p>2 Speicherschwendi</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>1) WG45, K, W60, WG60, GRiE, GRiF; QPPF; QP Au von 2003, QP Rehetobelstrasse von 2014, QP Bachstrasse von 2016, GP Rickstrasse von 2014; Strassenausbau in Zusammenhang mit Nutzungsintensivierung; GZ3 H, GZ2-3 R,</p> <p>2) Baustruktur: Gemischt (EFH, MFH, Gebäude ohne Wohnungsangaben); Bauperiode gemischt (nördlich der Rehetobelstr. eher älter (vor 1919) südlich der Rehetobelstr. eher neuer (1981 bis nach 2001)) Altersdurchschnitt: im Durchschnitt Freiraum: Sportanlage</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: im Durchschnitt Ausnutzung: stark unterschiedlich von < 40 % bis > 100 % BL-Reserven: 3 BL-Reserven (bereits in Bebauung / Planung)</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: Kindergarten, Gasthaus Bären, Sportanlage, Postagentur, Abfallsammelstelle, Lebensmittelgeschäft</p> <p>5) Eigentum: eine Parzelle im Eigentum Gemeinde Speicher (Sportanlage) Parzellengeometrie: gut FAZIT: Das Quartier bildet das Zentrum von Speicherschwendi. Aufgrund teilweise stark unternutzter Parzellen gibt es kleinere / interne BL-Reserven mit bereits anstehenden Planungen / Überbauungen. Sind öffentlich zugängliche Freiräume vorhanden?</p>	<p>Geringes Potential</p>	<p>Strategie «Erneuern / Weiterentwickeln (moderate Verdichtung)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Zentrumsfunktion Speicherschwendi» fördern / stärken und Umsetzung der ortsbaulichen Studie – Baulücken mit verdichteter Überbauung schliessen – Verdichtung entlang der gut erschlossenen Lagen entlang der Hauptverkehrsstrassen anstreben – Aufwertung Strassenraum, siedlungsorientierte Ausbildung der Strassenräume – Entwicklung der Parzellen Nr. 1661, Nr. 597 inklusive EFH-Parzelle Nr. 730 sind zu unterstützen – Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen 	<ul style="list-style-type: none"> – Gespräche mit Grundeigentümer führen und Erneuerungsmöglichkeiten aufzeigen – Entwicklungspotentiale aufzeigen / ortsbauliche Studien erarbeiten – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Bei Verdichtungsmassnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Nutzungsplanung prüfen, insbesondere Einföhrung der Kernzone Speicherschwendi – Bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten – Umsetzung Strassenraumaufwertung im Rahmen der notwendigen Verfahren – Massnahmen zur raumplanerischen Umsetzung der neuen Gefahrenkarte im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen und umsetzen



Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16									
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>				
	<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 								
					Gesamtbeurteilung 1) OE, W45, 2) Baustruktur: EFH, Gebäude ohne Wohnungsangaben; Bauperiode vor 1919, ansonsten von 1981 bis 2000 Altersdurchschnitt: etwas über dem Durchschnitt, Freiraum: periphere Lage 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: etwas unter dem Durchschnitt Ausnützung: grösstenteils keine Ausnützungsziffer BL-Reserven: eine BL-Reserve (in OE, W45) 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: Gemeinde Speicher (OE) Parzellengeometrie: ok FAZIT: sehr peripher; gut erhaltene Gebäude	Fazit <i>Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18</i> Geringes Potential	Strategie <i>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</i> Strategie «Bewahren» – Keine Verdichtung mit Wohnnutzung – Je nach Bedarf Erweiterungen der bestehenden Nutzung prüfen – Qualitative statt quantitative Entwicklung – Erhalt und qualitative Aufwertung vorhandener Strukturen (z.B. durch Sanierung, Gestaltungsmaßnahmen) – Erneuerungen / Weiterentwicklungen im Rahmen des gültigen Zonenplans / Baureglements – Erhalt und Aufwertung vorhandener Frei- und Grünräume Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsräume	Massnahmen – Nutzungsplanung allgemein überprüfen, speziell Bedarf Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) prüfen – Wichtige Frei- und Grünflächen mit geeignetem Instrument sichern	
3 Ifang	●	●	●	●	●				
4 Unterwilen	●	●	●	●	●	1) W35, W45; QPPF, kurzfristige Bauentwicklung – Wohnen niederer bis mittlerer Dichte, GZ3 H; QP Unterwilen III von 1999, QP Unterwilen III West von 2001, QP Unterwilen III von 1989; GP Rickstrasse von 2014; 2) Baustruktur: EFH-Quartier; Bauperiode grösstenteils zw. 1981 bis 2000; tlw. auch ab 2001 Altersdurchschnitt: im Durchschnitt Freiraum: EFH-Gärten 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: im Durchschnitt Ausnützung: zwischen 60 bis 80 % BL-Reserven: eine BL-Reserve 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: EFH-Grösse, vereinzelt eher klein FAZIT: Recht neues Einfamilienhaus-Quartier. Die Raumnutzerdichte und das Alter der Bewohner liegt im Gemeindedurchschnitt. Das Quartier ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan etwas unternutzt. Es besteht Potential bezüglich Einfamilienhausausbau / Einliegerwohnungen.	Fazit <i>Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18</i> Geringes Potential	Strategie <i>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</i> Strategie «Erneuern / Weiterentwickeln (moderate Verdichtung)» – keine weitere Verdichtung anstreben – Erneuerungen / Weiterentwicklungen im Rahmen des gültigen Zonenplans / Baureglements	Massnahmen – Gespräche mit Grundeigentümer führen und Erneuerungs- / Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen – Entwicklungspotentiale aufzeigen / ortsbauliche Studien erarbeiten – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Bei Verdichtungsmassnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Zonierung grundsätzlich belassen (prüfen) – Bestehende Sondernutzungspläne (überprüft 2017) bei konkretem Handlungsbedarf detailliert überprüfen und wenn notwendig erneuern



Quartier <small>Farbgebung gemäss Quarterteilung, S. 16</small>	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung <ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 	Fazit <small>Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18</small>	Strategie <small>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</small>	Massnahmen
5 Obere Schwendi	●	●	●	●	●	Gesamtbeurteilung 1) W35, W45, WG45; kurzfristige Bauentwicklung – Wohnen niederer bis mittlerer Dichte; mittelfristige Bauentwicklung – Wohnen niederer bis mittlerer Dichte; Strassenausbau in Zusammenhang mit allfälligen Nutzungsin-tensivierungen oder Baugebietersweiterungen; 2) Baustruktur: EFH-Quartier; Bauperiode stark gemischt von vor 1919 bis nach 2001 Altersdurchschnitt: etwas über Durchschnitt; vereinzelt Gebäude mit Bauperiode vor 1970 und durchschnittliches Alter der Bewohner > 65 Freiraum: peripher; EFH-Gärten 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: EW-Dichte im Durchschnitt; RN-Dichte etwas unter Durchschnitt Ausnützung: Unterschiedlich zwischen 60 bis 80 % und zwischen 80 bis >100 % BL-Reserven: einige BL-Reserven 4) Erreichbarkeit: keine ÖV-Gütekategorie Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: ok FAZIT: Da das Quartier etwas abgelegen ist, befindet es sich in keiner ÖV-Gü-tekkategorie. Es ist ein reines Einfamilienhaus-Quartier mit recht schmalen Strassen. Es gibt einige Baulandreserven (teilweise neuere Einzonungen). Zur Parzelle Nr. 1739 gibt es ein laufendes Baugesuchsverfahren. Die restlichen Freiflächen sind überbaubar, stellen aber kein spezielles Ver-dichtungsgebiet dar (dezentral / kein ÖV-Anschluss).	Geringes Potential	Strategie «Bewahren / Erneuern (peripher)» <ul style="list-style-type: none"> – Bebauung bestehender Baulücken – Aufgrund der Lage und Erschliessung keine weitere flächige Verdichtung anstreben – Erschliessung für Neubauten regeln – Bestehende Baustruktur halten und wenn nö-tig erneuern – Qualitative Aufwertung / Umgang bezüglich baulicher Einordnung / Gestaltung aufzeigen 	<ul style="list-style-type: none"> – Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung – Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau / Verdichtung – Zonierung prüfen; bei Bedarf Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG45 zu Wohn-zone W45 prüfen (allenfalls Reduktion Bauzone) – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausrei-chende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsauf-kommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen
6 Gewerbe Tannenbaum	●	●	●	●	●	1) GE1, GE2; Sondernutzungsplanpflicht, 2) Baustruktur: zwei EFH, eine Gewerbebaute; EFH vor 1945 und älter; Ge-werbebaute ohne Angabe Altersdurchschnitt: etwas über Durchschnitt; ein EFH mit 2 Personen und Altersdurchschnitt > 60 Jahre Freiraum: Siedlungsrand 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: geringe Dichte Ausnützung: - BL-Reserven: eine grosse BL-Reserve 4) Erreichbarkeit: ÖV-Gütekategorie C – mittelmässige bis ÖV-Gütekategorie D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: - (private Firmen) 5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: gut FAZIT: Beim Quartier handelt es sich um eine Gewerbezone mit zwei Einfami-lienhäuser. In der Gewerbezone befindet sich eine grosse unbebaute Bau-flächenreserve mit Quartierplanpflicht (letzte grössere Gewerbefreifläche). Das am Siedlungsrand gelegene Quartier verfügt über einen guten ÖV-An-schluss durch die Appenzellerbahn.	Geringes Potential <small>(Kein Potential für Wohnen)</small>	Strategie «Neuentwickeln» <ul style="list-style-type: none"> – Reservefläche für Gewerbe beibehalten (Ab-sicht Grundeigentümer: Betriebsreserve) – Umsetzung des kantonalen Arbeitszonenma-nagements unter Berücksichtigung der Grund-eigentümerinteressen 	<ul style="list-style-type: none"> – Weiterhin Gewerbenutzung – Unterstützung bei Aktivierung von baulichen Reserveflächen – Wenn langfristig keine Gewerbenutzung ange-strebt wird, ist die weitere Nutzung zu prüfen – Aufgrund der einsehbaren Lage ist der Einord-nung von Bauten, Anlagen und den Erschlies-sungen ein hohes Gewicht beizumessen

Farbgebung gemäss Quarterteinteilung, S. 16									
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>				
					<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 				
					<p>Fazit</p> <p>Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18</p> <p>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</p>				
					<p>Massnahmen</p>				
7 Obere Hinterwies	●	●	●	●	●	<p>1) WG45, W60; BLP Hinterwies von 1995</p> <p>2) Baustruktur: grösstenteils EFH, zwei MFH; Bauperiode gemischt, vorwiegend zwischen 1961 bis 2000, vereinzelt ältere Altersdurchschnitt: im Durchschnitt; mehrere EFH mit Altersdurchschnitt der Bewohner > 65 Jahre Freiraum: offene Landschaft</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: im Durchschnitt Ausnutzung: zwischen 80 % bis > 100 % BL-Reserven: eine BL-Reserve (eine andere Parzelle wird gerade bebaut)</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: Privat Parzellengeometrie: ok bis kleinteilig</p> <p>FAZIT: Das Quartier weist eine gute ÖV-Erschliessung sowie eine gute Ausnutzung auf. Es gibt eine Baulandreserve, die etwas abgelegener liegt.</p>	<p>Geringes Potential</p>	<p>Strategie «Erneuern / Weiterentwickeln (moderate Verdichtung)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der ÖV-Erschliessung Erneuerungen / Weiterentwicklungen im Zusammenhang mit Verdichtungen fördern – Baulücken schliessen 	<ul style="list-style-type: none"> – Gespräche mit Grundeigentümer führen und Erneuerungs- / Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen – Entwicklungspotentiale aufzeigen / ortsbauliche Studien erarbeiten – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen
8 Hinterwies Tennis	○	○	○	○	○	<p>IE, GRIF Tennisanlage Kein Potential bezüglich Wohnen</p>	<p>Kein Potential</p>	<p>Strategie «Einzelfälle»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig 	<ul style="list-style-type: none"> – Situations- und bedarfsabhängiges Vorgehen
9 Hinterwies	●	●	●	●	●	<p>1) W45, W60, WG60, GR; Aussichtspunkt, vereinzelt erhaltenswerte Kulturobjekte,</p> <p>2) Baustruktur: EFH und MFH; MFH v.a. aus 60er bis 80er; aber auch ältere und neuere Gebäude Altersdurchschnitt: im Durchschnitt; vereinzelt ältere EFH mit Altersdurchschnitt > 65 Jahre Freiraum: viel Parkplatzflächen aber auch Spielplätze zwischen den MFH</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: etwas über Durchschnitt Ausnutzung: Unterschiedlich zwischen 60 % bis 80 % und 80 % bis < 100 % BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: ok</p> <p>FAZIT: Das Quartier besitzt ein Potential durch gute ÖV-Erschliessung. Es besteht teilweise eine geringe Ausnutzung von 60 % bis 80 %; Vereinzelt gibt es Einfamilienhäuser mit Altersdurchschnitt > 65 Jahre, bei denen ein Generationenwechsel anstehen könnte. Kürzlich wurden einige Gebäude saniert (Erkenntnis aus Ortskenntnissen).</p>	<p>Geringes Potential</p>	<p>Strategie «Erneuern / Weiterentwickeln (moderate Verdichtung)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf längerfristige Sicht Verdichtungen anstreben – Sicherung von wichtigen Frei- und Grünräumen – Sicherstellung der Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> – Gespräche mit Grundeigentümer führen und Erneuerungs- / Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen – Entwicklungspotentiale aufzeigen / ortsbauliche Studien erarbeiten – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten

Farbgebung gemäss Quarterteilung, S. 16						
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Rechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtlinien</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>	
						<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz
						<p>Fazit</p> <p>Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18</p>
						<p>Strategie</p> <p>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</p>
						<p>Massnahmen</p>
10 Vögelinsegg	○	○	○	○	○	<p>GRIS, KU Berit Paracelsus-Klinik / Klinik Bellavista / Wohnüberbauung (noch nicht in GWR- und STATENT-Datensatz aufgenommen) Neue Überbauung: QP Vögelinsegg von 2013</p>
11 Höhenblick	○	○	○	○	○	<p>1) GRiF, GRIS, KU 2) Baustruktur: Hotel Höhenblick; Bauperiode zwischen 1919 und 1945 Altersdurchschnitt: - Freiraum: periphere Lage 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: - Ausnutzung: - BL-Reserven: - 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige bis ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: P+R, Hotel Höhenblick 5) Eigentum: Grünfläche: Privat / Appenzeller Bahnen / Gemeinde Speicher Parzellengeometrie: gut FAZIT: Das Quartier umfasst das Hotel Höhenblick mit vorgelagerter Grünfläche (Park) und Parkplätzen mit Aussichtspunkt. Dabei handelt es sich um einen wichtigen (geschichtlichen) Freiraum. Die Aufwertung (zusammen mit der Grünfläche des Quartiers Nr. 10) wird angegangen.</p>
						<p>Kein Potential</p> <p>Strategie «Einzelfälle»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig – Gestalterische Aufwertung der Freihaltebereiche und attraktive Fusswegführungen
						<p>Kein Potential</p> <p>Strategie «Einzelfälle»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig – Potential der gestalterischen Aufwertung frühzeitig angehen – Koordination mit Aufwertungs- und Ausbaupotential Höhenblick prüfen und einbeziehen
						<ul style="list-style-type: none"> – Gesamthafes Gestaltungskonzept mit Freihaltebereichen "Höhenblick" (Nr. 11) erarbeiten – Trennwirkung von Strasse und Bahntrasse minimieren – Frühzeitige Koordinationsplanung mit allen involvierten kantonalen Amtsstellen und weiteren involvierten Parteien (inkl. Grundeigentümer) – Situations- und bedarfsabhängiges Vorgehen – Raumplanerische Umsetzung / Sicherstellung der Absicht(en) bei Bedarf angehen
						<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung Grundeigentümerinteressen – Gestaltungskonzept mit Freihaltebereichen "Vögelinsegg" (Nr. 10) erarbeiten – Situations- und bedarfsabhängiges Vorgehen

Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16						Farbgebung gemäss Potenzialplan, S. 18		Farbgebung gemäss Strategie, S. 20	
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung	Fazit	Strategie	Massnahmen
12 Hohrütli	●	●	●	●	●	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>1) W35, W45; QP Hohrütli von 1988</p> <p>2) Baustruktur: vorwiegend EFH, Gebäude sind relativ neu: zwischen 1981 bis heute errichtet Altersdurchschnitt: im Durchschnitt Freiraum: -</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: etwas über Durchschnitt Ausnützung: zwischen 80 % bis 100 % BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige bis Klasse D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: Privat Parzellengeometrie: ok bis kleinteilig</p> <p>FAZIT: Das Quartier verfügt über relativ neue Gebäude mit einer Raumnutzer- und Einwohnerdichte leicht über dem Durchschnitt. Es bestehen keine Baulandreserven. Die Ausnützung der bestehenden Bebauung liegt zwischen 80 % bis 100 %.</p>	Geringes Potential	<p>Strategie «Bewahren»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Qualitative statt quantitative Entwicklung – Bestand halten und nicht weiter verdichten – Erneuerungen / Weiterentwicklungen im Rahmen des gültigen Zonenplans / Baureglements – Erhalt und qualitative Aufwertung vorhandener Strukturen (z.B. durch Sanierung, Gestaltungsmaßnahmen) – Erhalt und Aufwertung vorhandener Frei- und Grünräume – Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsräume 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsplanung überprüfen – Wichtige Frei- und Grünflächen mit geeignetem Instrument sichern
13 Sonder	●	●	●	●	●	<p>1) W35, W45; diverse Aussichtspunkte; GZ2-3 R; QP Sonder von 2002, QP Höhenweg von 2002, GP Höhenweg von 1998,</p> <p>2) Baustruktur: hauptsächlich EFH, Bauperiode relativ neu: hauptsächlich zwischen 1981 bis heute; Altersdurchschnitt: etwas unter dem Durchschnitt; vereinzelt EFH mit Altersdurchschnitt >= 65 Jahre Freiraum: EFH-Gärten</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: im Durchschnitt Ausnützung: 80 % bis 100 % BL-Reserven: zwei BL-Reserven (GZ R2)</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige bis ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung und teilweise keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: Privat, eine Parzelle im Eigentum der Gemeinde Parzellengeometrie: gut</p> <p>FAZIT: Die Baulandreserven werden durch die Sondernutzungspläne abgedeckt. Somit ist die bauliche Einordnung geregelt. Die Dichte sowie der Altersdurchschnitt dieses Einfamilienhausquartiers liegen im Durchschnitt der Gemeinde. Die Gebäude sind alle relativ neu und dementsprechend ist die Ausnützung eher hoch zwischen 80 % bis 100 %. Das Quartier liegt an einem Hang mit starker ortsbaulicher Ansicht.</p>	Geringes Potential	<p>Strategie «Bewahren»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Qualitative statt quantitative Entwicklung – Bestand halten und nicht weiter verdichten – Erneuerungen / Weiterentwicklungen im Rahmen des gültigen Zonenplans / Baureglements – Baulücken schliessen 	<ul style="list-style-type: none"> – Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung – Nutzungsplanung überprüfen (z.B. Zone mit Quartierplanpflicht)

Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16						Farbgebung gemäss Potenzialplan, S. 18		Farbgebung gemäss Strategie, S. 20	
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung	Fazit	Strategie	Massnahmen
14 Holder-schwendi	○	○	○	○	○	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>1) OE; Ortsbildschutz, Kulturobjekt der Gemeinde;</p> <p>2) Baustruktur: ein MFH (vor 1919), ein EFH (ab 2001) Altersdurchschnitt: stark unter dem Durchschnitt, Freiraum: periphere Lage</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: sehr hoch Ausnutzung: - BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: Gemeinde Speicher Parzellengeometrie: gut</p>	Kein Potential	<p>Strategie «Bewahren»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig – Erhalt und Sanierung schützenswerte Bauten weiterhin sicherstellen – Bestand halten und nicht weiter verdichten 	– Nutzungsplanung überprüfen
15 Kohlhalden	●	●	●	●	●	<p>1) W35, W45, WG45; teils Gebiet mit besonderen Baubestimmungen zur Siedlungserneuerung; GZ2-3 R; GP Halden von 1996; separates Quartier</p> <p>2) Baustruktur: Hauptsächlich EFH; Bauperiode hauptsächlich zw. 1961 bis 2000 Altersdurchschnitt: etwas unter dem Durchschnitt; vereinzelt EFH mit Altersdurchschnitt >= 65 Jahre Freiraum: EFH-Gärten</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: im Durchschnitt; Ausnutzung: 80 % bis 100 % BL-Reserven: zwei BL-Reserven (1 davon im GP 1.02)</p> <p>4) Erreichbarkeit: keine ÖV-Güteklasse; schmale Strassen Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: eine Parzelle im Eigentum der Gemeinde; der Rest privat Parzellengeometrie: gut</p> <p>FAZIT: Im Quartier gibt zwei Baulandreserven, jedoch keine ÖV-Güteklasse und zudem recht schmale Strassen (schwierige Erschliessung / Fusswege). Vereinzelt könnte es in naher Zukunft bei einzelnen EFH einen Generationenwechsel geben. Das Quartierplangebiet (Parzelle Nr. 470) soll mit einem bereits genehmigten Projekt überbaut werden.</p>	Geringes Potential	<p>Strategie «Bewahren / Erneuern (peripher)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bebauung bestehender Baulücken – Aufgrund der Lage und Erschliessung keine weitere flächige Verdichtung anstreben – Bestehende Baustruktur halten und wenn nötig erneuern – Qualitative Aufwertung / Umgang bezüglich baulicher Einordnung / Gestaltung aufzeigen 	<ul style="list-style-type: none"> – Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung – Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau / Verdichtung – Nutzungsplanung prüfen – Bei Bedarf Erstellung von Sondernutzungsplänen zur Förderung der Siedlungserneuerung – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen

Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16					
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Einrichtungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundigentumsstrukturen, Parzellengeometrie</small>
					<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz
					<p>Gesamtbeurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) GE I, WG60, W60, WG45, W45, GR, Ortsbildschutz (v.a. WG45), teils Gebiet mit besonderen Baubestimmungen zur Siedlungserneuerung; vereinzelte Kulturobjekte; GZ2-3 H, GZ2 R, QP Calapinth von 1985, QP Kalabinth von 2005 2) Baustruktur: überwiegend MFH; Bauperiode: benachbarte Gebäude mit gleicher Bauperiode; alle Bauperioden vertreten; Richtung Ortszentrum eher neuer (ab 1980) Altersdurchschnitt: etwas unter dem Durchschnitt (jüngeres Quartier), Freiraum: wenig Grünfläche, viel mit Zäunen abgeschottet; viel Grünfläche in Hang mit starkem Gefälle 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: sehr hoch; viele MFH; wenige Singlehaushalte in EFH; Werkhof stark unternutzt (liegt in WG60) Ausnutzung: grösstenteils von 80 bis >100 %; BL-Reserven: - 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung bis gar keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: Werkhof 5) Eigentum: Grund vom Werkhof Gemeinde Speicher; der Rest privat Parzellengeometrie: unterschiedlich, von gross bis zu kleinteilig und verwinkelt <p>FAZIT: Ein bereits sehr dicht bebauten Quartier mit vielen Mehrfamilienhäusern. Der Altersdurchschnitt ist eher jung. Für dieses dichte Quartier ist die Erschliessung mit dem ÖV eher schlecht; Das Quartier birgt ein internes grosse Potential bei allfälliger Umnutzung der Gewerbeliegenschaft.</p>
16 Kalabinth	●	●	●	●	●
					<p>Fazit</p> <p style="text-align: center;">Geringes Potential <small>(mit internem grossem Potential)</small></p>
					<p>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</p> <p style="text-align: center;">Strategie</p> <p style="text-align: center;">Strategie «Umstrukturieren»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vorzeitige Abklärung bezüglich Möglichkeiten der Umnutzung unter Einbezug der Grundeigentümer – Bauliche Umstrukturierung und Verdichtung der nicht mehr benötigten Gewerbebauten zu Wohn- und Mischnutzung anstreben / Neuinterpretation der bestehenden Nutzung – Sicherstellung der Erschliessung – Aufwertung Strassenraum, siedlungsorientierte Ausbildung der Strassenräume – Attraktive Langsamverkehrsverbindungen zu den ÖV-Anschlüssen – Sicherstellung von gemeinschaftlichen Grün- und Erholungsflächen
					<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Frühzeitige situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Umnutzungsinteresse – Ortsbauliche Studien erarbeiten, welche das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung aufzeigen – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten – Bei Verdichtungsmassnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen
17 ARA	○	○	○	○	○
					<p>Fazit</p> <p style="text-align: center;">Kein Potential</p>
					<p>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</p> <p style="text-align: center;">Strategie</p> <p style="text-align: center;">Strategie «Umstrukturieren»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anpassung der Zonierung nach Rückbau ARA (Anbindung an den Abwasserverbund Altenrhein)
					<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsplanung und Umnutzungen prüfen, unter Einbezug der raumplanerischen Randbedingungen inklusive Erschliessung

Farbgebung gemäss Quartereinteilung, S. 16					
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunalen Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffent- lichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>
					<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz
					<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>1) W45, WG45, OE; teils Ortsbildschutz; Massnahmen zur siedlungsgerechteren Strassenraumausgestaltung; GZ3 H</p> <p>2) Baustruktur: hauptsächlich EFH, ein MFH; Bauperiode grösstenteils vor 1919; Gebäude in Ortsbildschutz teilweise sehr gut erhalten (in Ortsbildschutz einige EFH mit Altersdurchschnitt >= 65 Jahre) Altersdurchschnitt: etwas unter dem Durchschnitt; relativ hoher Anteil an Jugendlichen; Freiraum: gemeinsamer Spielplatz Flecken; relativ viel Grünflächen pro Haus</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: im Durchschnitt Ausnutzung: Unterschiedlich zwischen 60 % bis 80 % und 80 % bis >100% BL-Reserven: eine Teilfläche</p> <p>4) Erreichbarkeit: keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: Kindergarten</p> <p>5) Eigentum: Parzelle Kindergarten Gemeinde Speicher, der Rest privat Parzellengeometrie: gut</p> <p>FAZIT: Die Raumnutzer- und Einwohnerdichte im Quartier liegt im Durchschnitt der Gemeinde. Hingegen ist vor allem die Zone W45 stark unternutzt. Vom Altersdurchschnitt her ist das Quartier ein eher junges. Es gibt keine ÖV-Güteklasse. Teilweise ist das Quartier mit der Ortsbildschutzzone überlagert.</p>
18 Stoss	●	●	●	●	●
					<p>Fazit</p> <p style="text-align: center;">Geringes Potential</p>
					<p>Strategie</p> <p style="text-align: center;">Strategie «Bewahren / Erneuern (peripher)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der Topografie, der Lage und der Erschliessung keine weitere flächige Verdichtung anstreben – Bestehende Baustruktur halten und wenn nötig erneuern – Qualitative Aufwertung / Umgang bezüglich baulicher Einordnung / Gestaltung aufzeigen
					<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau / Verdichtung – Nutzungsplanung prüfen, insbesondere Überprüfung des Gewässerraums
19 Schönenbühl	○	○	○	○	○
					<p>Fazit</p> <p style="text-align: center;">Kein Potential</p>
					<p>Strategie «Einzelfälle»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig – Gestaltung aufgrund der Lage sehr wichtig
					<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Frühzeitige situative Gespräche mit Grundeigentümer führen bei Umnutzungs- oder Neubauinteresse – Situations- und bedarfsabhängiges Vorgehen beziehungsweise Festlegen der notwendigen raumplanerischen Instrumente

Farbgebung gemäss Quartererteilung, S. 16										
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Vorausbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>					
						<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 				
						Gesamtbeurteilung 1) W45, WG60, GRIF, Sondernutzungsplanpflicht 2) Baustruktur: ungebaut, bei einer Überbauung sind die grundlegenden Ziele und Planungsgrundsätze des RPG zu berücksichtigen (Freiraum, Siedlungsökologie, innere Entwicklung etc.) 3) Ausnutzung: Ziele der inneren Entwicklung sind bei einer Umsetzung zu berücksichtigen 4) Erreichbarkeit: mindestens ÖV-Güteklasse C 5) Eigentum: Gemeinde Speicher Parzellengeometrie: gut FAZIT: Aufgrund der allgemeinen Interessenabwägung zum Überbauungsplan Unterdorf (negative Abstimmung 15.05.2022) eignet sich das Unterdorf vorzüglich für eine Bebauung nach den Planungsgrundsätzen des RPG	Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18	Farbgebung gemäss Strategie, S. 20		
20 Unterdorf	●	●	●	●	●		Grosses Potential	Strategie «Neuentwickeln» – Strategische Überlegungen zum weiteren Vorgehen aufgrund negativem Abstimmungsergebnis zum Überbauungsplan Unterdorf (15.05.2022) – Bauzone nach heutigem Kenntnisstand weiterhin gerechtfertigt	– Start des Umsetzungsprozesses gemäss strategischen Überlegungen – Verstärkter Einbezug der Bevölkerung und politischen Vertreter – Mobilisierung Bauland aufgrund attraktiver Lage inmitten des bebauten Gebietes mit gutem ÖV-Anschluss	
21 Kirchrain	●	●	●	●	●	1) W35, W45 (Ortsbildschutzzone); QP Erschliessung Unterdorf 1980 2) Baustruktur: In Ortsbildschutzzone Gebäude mit Baujahr vor 1919; ansonsten Bauperiode 1961 bis 2000; EFH-Quartier Altersdurchschnitt: im Durchschnitt Freiraum: EFH-Gärten 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: EW-Dichte etwas über dem Durchschnitt; mehrere Single- und Zweipersonenhaushalte mit Altersdurchschnitt > 60 Jahre bzw. Bauperiode der Gebäude vor 1970 (auch in einigen benachbarten Gebäuden) Ausnutzung: teils nur zwischen 40 % bis 60 % (aufgrund Garagenbauten nördlich der Kirche) BL-Reserven: - 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige bis ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung (Einzugsbereich Bhf) Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: Privat Parzellengeometrie: EFH-Grösse FAZIT: Im Quartier gibt es teilweise eine sehr geringe Ausnutzung aufgrund der Garagenbauten (nördlich der Kirche) (gemäss jetzigem BauR könnte der Bestand um ein Vollgeschoss erhöht werden). In einigen Gebäuden könnte ein Generationenwechsel anstehen (einige Single- und Zweipersonenhaushalte mit hohem Durchschnittsalter und ältere Bauperiode der Gebäude). Anhand der Ortskenntnisse ist dieses ortsbaulich heikle Quartier mit einem geringen Potential einzustufen (Verkauf einzelner Liegenschaften, Generationenwechsel findet bereits statt).	Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18	Farbgebung gemäss Strategie, S. 20	Strategie «Bewahren / Erneuern (zentral)» – Fokus auf bauliche Aufwertung und Erhalt bestehender Dichte – Es wird keine grossflächige Verdichtung angestrebt – Mässige Verdichtung kann jedoch punktuell zugelassen werden – Gute Einfügung von Neubauten in die bestehende Struktur / das bestehende Ortsbild – Nicht mehr zeitgemässe Baustruktur erneuern – Grün- und Aufenthaltsräume sichern	– Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau – Bei Bedarf ist das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung anhand ortsbaulicher Studien zu prüfen und umzusetzen (auch im Rahmen von Baugesuchen) – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Nutzungsplanung überprüfen – Bei Bedarf punktuell Sondernutzungsplan erarbeiten

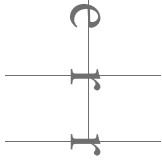
Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16						Farbgebung gemäss Potentialsplan, S. 18		Farbgebung gemäss Strategie, S. 20	
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung	Fazit	Strategie	Massnahmen
22 Kirche	○	○	○	○	○	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>1) OE, GR, W45; Ortsbildschutzzone, Kulturobjekte</p> <p>2) Baustruktur: Gemischte Gebäudekategorien; Bauperiode vor 1919 Altersdurchschnitt: sehr junges Quartier (viele Kinder); Freiraum: Spiel- und Dorfplatz bei Kirche; angrenzende Grünfläche GRiF</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: unter dem Durchschnitt Ausnutzung: eine Parzelle > 100 % ansonsten keine Ausnutzungsbeschränkung BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige bis ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: Kindergarten, Kirche, Friedhof</p> <p>5) Eigentum: Gemeinde Speicher, Evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Speicher Parzellengeometrie: gut (teils recht gross)</p> <p>FAZIT: Im Quartier befindet sich der Spiel- und Dorfplatz bei der Kirche. Der Kirchhügel ist als Grünfläche ausgewiesen und ermöglicht so die Sicht auf die Kirche.</p>	Kein Potential	<p>Strategie «Bewahren»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufwertung Dorfplatz – Freihaltung Grün- und Aufenthaltsräume – Freihaltung Respektsabstand zur Kirche 	<ul style="list-style-type: none"> – Weiterhin Sicherung wichtiger Frei-, Grün- und Aufenthaltsflächen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) und wo notwendig aufwerten – Grosszügige Grünflächen als Freibereich um Kirche erhalten
23 Hinterdorf	●	●	●	●	●	<p>1) WG60, WG45, W60, OE, Ortsbildschutzzone; Kulturobjekte, erhaltenswerte Kulturobjekte; GZ2-3 H, GZ2 R</p> <p>2) Baustruktur: gemischte Gebäudekategorien; Bauperiode innerhalb Ortsbildschutz älter (vor 1919 bis 1945); ausserhalb Ortsbildschutz neuere Bauten (nach 1961 bis nach 2001) Altersdurchschnitt: etwas über Durchschnitt (Grund: Alters- und Pflegeheim)</p> <p>Freiraum: Grünfläche bei Alters- und Pflegeheim, ansonsten wenig</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: hoch (sehr dicht) Ausnutzung: 80 % bis > 100 % BL-Reserven: 1 BL-Reserve (in OE)</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung, Haltestelle Bahn und Bus; Öffentliche Nutzungen: Alters- und Pflegeheim, Spitex Stützpunkt,</p> <p>5) Eigentum: Gemeinde Speicher, Evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Speicher Parzellengeometrie: unterschiedlich (teils kleinteilig)</p> <p>FAZIT: Bereits sehr dicht bewohntes Quartier mit guter bis sehr guter Ausnutzung; bis auf Grünraum bei Alters- und Pflegeheim recht wenig Grünflächen; Gute Erschliessung durch Bahnhaltestelle;</p>	Gerings Potential	<p>Strategie «Bewahren / Erneuern (zentral)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fokus auf bauliche Aufwertung und Erhalt bestehender Dichte – Es wird keine grossflächige Verdichtung angestrebt – Mässige Verdichtung kann jedoch punktuell zugelassen werden – Gute Einfügung von Neubauten in die bestehende Struktur / das bestehende Ortsbild – Baulandreserve in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für entsprechende Nutzungen bereitstellen – Nicht mehr zeitgemässe Baustruktur erneuern – Grün- und Aufenthaltsräume sichern 	<ul style="list-style-type: none"> – Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau – Bei Bedarf ist das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung anhand ortsbaulicher Studien zu prüfen und umzusetzen (auch im Rahmen von Baugesuchen) – Nutzungsplanung überprüfen – Bei Bedarf punktuell Sondernutzungsplan erarbeiten – Wenn notwendig Koordination mit der Schnittstelle zum Gebiet Nr. 24 ("Post") – Sicherung wichtiger Frei- Grün- und Aufenthaltsflächen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung)

Farbgebung gemäss Quartererteilung, S. 16								
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung	3) Bestehende Dichte Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven	4) Versorgung und Erschliessung Öffentliche Verbindungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie			
<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 								
Gesamtbeurteilung 1) K, WG45, W60, W45, GR, GE I; Ortsbildschutzzone, enthält Kulturobjekte und erhaltenswerte Objekte; GZ2 R und GZ1-3 H 2) Baustruktur: Bauperiode hauptsächlich vor 1919, vereinzelt (v.a. in 2. Bautiefe) etwas neuere Gebäude; gemischte Nutzung Altersdurchschnitt: etwas unter dem Durchschnitt Freiraum: benachbarter Spiel- und Dorfplatz bei Kirche 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: etwas über dem Durchschnitt Ausnutzung: teils keine Beschränkung (K3); bis auf südliche WG45 Zone mit einer geringen Ausnutzung von 40 % bis 60 % ist das restliche Quartier gut bis sehr gut ausgenutzt (80 % bis > 100 %) BL-Reserven: 1 BL-Reserve in Gewerbe GE I (teils in GZ1 H) 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung, Haltestelle Bahn und Bus Öffentliche Nutzungen: Gemeindehaus, Post 5) Eigentum: 2 Parzellen Gemeinde, 1 Parzelle Post; der Rest privat Parzellengeometrie: kleinteilig FAZIT: Das Quartier ist grösstenteils mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Der Altersdurchschnitt der Bewohner zeigt ein eher jüngeres Quartier. Die Einwohner- und Raumnutzerdichte ist leicht über dem Durchschnitt. Das Quartier verfügt über eine sehr gute Erschliessung. Die Parzellenstruktur ist eher kleinteilig. Die Zonen mit Ausnutzungsbeschränkung sind gut bis sehr gut ausgenutzt (80 % bis grösser 100 %); Ausserhalb Ortsbildschutzzone in WG45 besteht noch Verdichtungspotential (Ausnutzung 40 % bis 60 %). Beim Areal Post / Hinterdorf besteht ein hohes Aufwertungsinteresse und Umstrukturierungspotential (z.B. Studienauftrag Hinterdorf).								
Farbgebung gemäss Potentialsplan, S. 18								
Fazit	Strategie Farbgebung gemäss Strategie, S. 20							
Massnahmen								
24 Ortszentrum	●	●	●	●	●	Geringes Potential (mit internem grossem Potential bei Areal Post / Hinterdorf und Bereich Schützengarten)	Strategie «Bewahren / Erneuern (zentral)» – Fokus auf bauliche Aufwertung und Erhalt bestehender Dichte – Es wird keine grossflächige Verdichtung angestrebt – Mässige Verdichtung kann jedoch punktuell zugelassen werden – Berücksichtigung des Entwicklungspotentials im Rahmen der möglichen Tunnellösung der Appenzeller Bahn (Schützengarten) – Aufwertung Strassenraum, siedlungsorientierte Ausbildung der Strassenräume – Gute Einfügung von Neubauten in die bestehende Struktur / das bestehende Ortsbild – Nicht mehr zeitgemässe Baustruktur erneuern – Grün- und Aufenthaltsräume sichern	– Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau – Bei Bedarf ist das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung anhand ortsbaulicher Studien zu prüfen und umzusetzen (auch im Rahmen von Baugesuchen) – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Berücksichtigung der baulichen Einordnung in die bebaute Struktur – Nutzungsplanung überprüfen – Bei Bedarf punktuell Sondernutzungsplan erarbeiten – Wenn notwendig Koordination mit der Schnittstelle zum Gebiet Nr. 23 – Sicherung wichtiger Frei- Grün- und Aufenthaltsflächen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Umsetzung Strassenraumaufwertung im Rahmen der notwendigen Verfahren
24a Areal Post / Hinterdorf und Bereich Schützengarten						Internes hohes Potential	Strategie «Umstrukturierung / Neuentwicklung» – Hohes Aufwertungsinteresse und Umstrukturierungspotential – Für die Umgebung wichtige Grün- und Freiräume sichern	– Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau – Bei Bedarf ist das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung anhand ortsbaulicher Studien zu prüfen und umzusetzen – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Berücksichtigung der baulichen Einordnung in die bebaute Struktur – Nutzungsplanung überprüfen – Bei Bedarf punktuell Sondernutzungsplan erarbeiten – Sicherung wichtiger Frei- Grün- und Aufenthaltsflächen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung)

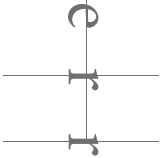
Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16										
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>					
25 Libanon	●	●	●	●	●	Gesamtbeurteilung 1) W45, GR; QP Libanon 2003 2) Baustruktur: EFH, 1 MFH; Bauperiode ab 2001 Altersdurchschnitt: unter dem Durchschnitt Freiraum: EFH-Gärten 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: etwas über Durchschnitt Ausnutzung: > 100 % BL-Reserven: 1 BL-Reserve 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung, Haltestelle Bahn und Bus; Hanglage, schmale Erschliessungsstrassen Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: gut FAZIT: Neue Überbauung auf Grundlage eines Quartierplanes. Mischung von Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus. Eine Parzelle ist noch unbebaut.	● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz	Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18	Farbgebung gemäss Strategie, S. 20	
26 Hinter den Schiben	○	○	○	○	○	Grünzone und W45 mit Bauverbot Schutzbereich vor historischer Häuserzeile	Keine Relevanz	Strategie «Bewahren» – Bereich vor historischer Häuserzeile als wichtigen Grünraum erhalten	– Nutzungsplanung überprüfen	
						Geringes Potential (bis kein Potential)	Strategie «Bewahren» – Quartier erhalten und nicht weiter verdichten – Sondernutzungsplan belassen – Vorhandene Baulücke schliessen	– Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung – Nutzungsplanung bei Bedarf überprüfen		

<i>Farbgebung gemäss Quarterteilung, S. 16</i> Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundigentumsstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung <ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 	<i>Farbgebung gemäss Potentialfeldern, S. 18</i> Fazit	<i>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</i> Strategie	Massnahmen
27 Bahnhof	●	●	●	●	●	Gesamtbeurteilung 1) K, W60, OE, W45; Ortsbildschutz; Entwicklungspotential Zentrumsentwicklung: Bei einer Umnutzung der Gewerbeliegenschaften nördlich des Bahnhofs ist eine zumindest teilweise zentrumsbildende Nutzung anzustreben (S. 2.1.3), geschützte Kulturobjekte neben Park und südlich des Bahnhofs 2) Baustruktur: stark heterogen (ältere Gebäude → EFH; neuere Gebäude → MFH); Erneuerungspotential bei Gewerbegebäude Altersdurchschnitt: im Durchschnitt Freiraum: kleiner Park gegenüber Bahnhof, grössere Grünräume zwischen MFH, Bahnhofplatz 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: Raumnutzerdichte stark über dem Durchschnitt; Einwohnerdichte liegt etwas über dem Durchschnitt Ausnutzung: grösstenteils keine Beschränkung. BL-Reserven: - 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung, sehr gut für Speicher aufgrund Bahnhof Öffentliche Nutzungen: Bibliothek, Bahnhof, Kindergarten, Lärm: Belastung durch Lärm und weitere Emissionen durch den Bahnbetrieb 5) Eigentum: Appenzeller Bahnen (Bahnhofsgelände), der Rest privat Parzellengeometrie: Teilweise kleine Parzellen; Hanglage südlich des Bhfs FAZIT: Das Quartier weist eine hohe Nutzerdichte auf. Die Einwohnerdichte liegt etwas über dem Durchschnitt. Grösstenteils gibt es im Quartier keine Ausnutzungsbeschränkungen (Kernzone). Südlich des Bahnhofs gibt es bereits einige neuere Mehrfamilienhäuser. Das Quartier liegt grösstenteils innerhalb der Ortsbildschutzzone mit einigen geschützten Kulturobjekten. Bei einer möglichen Umnutzung der Gewerbeliegenschaften (Bedarf? / in absehbarer Zukunft?) bietet sich aufgrund der zentralen Lage eine Verdichtung und Zentrumsentwicklung an.	Grosses Potential	Strategie «Umstrukturieren» <ul style="list-style-type: none"> – Qualitative und quantitative Quartierentwicklung mit Aufwertung des Strassenraumes – Bauliche Umstrukturierung und Verdichtung nicht mehr benötigter Gewerbebauten zu Wohn- und Mischnutzung anstreben – Aufwertung Strassenraum, siedlungsorientierte Ausbildung der Strassenräume – Öffentliche Nutzungen für ein lebendiges Dorfzentrum nach Möglichkeit einbeziehen – Platzbedarf Appenzeller Bahnen berücksichtigen – Dichtes Wegenetz mit Verbindungen zum Bahnhof sicherstellen – Sicherung und Aufwertung von wichtigen, öffentlich zugänglichen Frei- und Grünräumen 	<ul style="list-style-type: none"> – Frühzeitige situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Umnutzungsintention – Ortsbauliche Studien erarbeiten, welche das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung aufzeigen – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Umsetzung Strassenraumaufwertung im Rahmen der notwendigen Verfahren

Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16						Farbgebung gemäss Potentialplan, S. 18		Farbgebung gemäss Strategie, S. 20	
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Einrichtungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung	Fazit	Strategie	Massnahmen
28 Herbrig	●	●	●	●	●	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz</p> <p>1) W45; teils Ortsbildschutz und vereinzelte erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte 2) Baustruktur: ältere Gebäude (vor 1980); Überwiegend EFH; ein neues MFH Altersdurchschnitt: im Durchschnitt, stark durchmischt Freiraum: EFH-Gärten und grössere Freiflächen 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: Raumnutzerdichte im Durchschnitt; Einwohnerdichte leicht über Durchschnitt Ausnutzung: grösstenteils nur 60 % bis 80 % BL-Reserven: zwei BL-Reserven 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung; fussläufige Nähe zu Bahnhof Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: kleinteilig EFH-Grösse FAZIT: Dieses Einfamilienhausquartier besitzt eine Einwohnerdichte leicht über dem Durchschnitt. Die Bewohner sind in den Altersklassen heterogen, was sich auch in den Personenhaushalten (von 2-4 Personen mit niedrigem Durchschnittsalter bis zu Singlehaushalten mit älteren Personen) widerspiegelt. Bei vereinzelten Gebäuden könnte ein Generationenwechsel anstehen. Die Parzellierung ist eher kleinteilig.</p>	Mittleres Potential <small>(mit internem grossem Potential)</small>	<p>Strategie «Weiterentwickeln (Ursprungsnutzung)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestehende Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln – Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster – Realisierung höherer Dichten – Baulücken schliessen – Sicherung wichtiger Frei- und Grünräume – Verdichtung an geeigneten Lagen (grosses Potential auf den Parzellen Nr. 792, 846, 1044) – Entwicklung unter Berücksichtigung des angrenzenden Quartiers Nr. 27 Bahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> – Beratung der Grundeigentümer, zwecks angemessener Überbauung der Baulandreserven – Mittels ortsbaulicher Studien Überbaumungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze überprüfen – Nutzungsplanung und Aufzonungen prüfen – Festlegung von Sondernutzungsplanpflicht prüfen – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten
29 Gewerbe Wies Nord	●	●	●	●	●	<p>1) GE II; Möglichkeit zur Schaffung grösserer Gewerbebauten 2) Baustruktur: Gewerbe und 2 EFH (EFH vor 1960) Altersdurchschnitt: über dem Durchschnitt Freiraum: teils unbebaut 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: gering (5 Bewohner) Ausnutzung: keine Beschränkung (Gewerbe) BL-Reserven: grössere BL-Reserve (GE II) 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung bis keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: Privat Parzellengeometrie: gross FAZIT: Das Quartier liegt innerhalb der Gewerbezone und verfügt über eine grosse Baulandreserve. Der Grundeigentümer wünscht die Gewerbezone beizubehalten. Ein Sondernutzungsplanverfahren ist in Gange (Stand April 2017).</p>	Grosses Potential <small>(Kein Potential für Wohnen)</small>	<p>Strategie «Neuentwickeln»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Laufendes Sondernutzungsplanverfahren – Möglichkeit für Gewerbezentrum → ermöglicht das Anbieten von neuen Räumlichkeiten für bestimmte Gewerbe und eröffnet entsprechendes Potential im Bestand für Wohnen in anderen Quartieren 	<ul style="list-style-type: none"> – Laufendes Planungsverfahren beratend unterstützen – Bei Bedarf Unterstützung im Rahmen der Vermittlung



Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16					
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunalen Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffent- lichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>
	<p>● gute Eignung</p> <p>● mässige Eignung</p> <p>● geringe Eignung</p> <p>○ keine Beurteilung; keine Relevanz</p>				
	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>1) WG60 (QP-Pflicht), WG45; GP Wies IV von 2009</p> <p>2) Baustruktur: viele neuere Bauten (MFH), vereinzelt ältere Gebäude (EFH); im Süden Gewerbe-/Mischnutzung Altersdurchschnitt: im Durchschnitt (teils ältere Bev. > 60 Jahre in EFH) Freiraum: Grundstücksinterne Spielplätze (z.B. gemäss GP),</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: RN- und EW-Dichte sehr hoch; Ausnutzung: recht hoch, zwischen 80% - 100 % und > 100 %; 1 kleine Parzelle stark unternutzt (< 40 %) BL-Reserven: - (unternutzte Parzelle Nr. 1421)</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung bis keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: Privat, Gemeinde Speicher Parz. Nr. 1421 Parzellengeometrie: ok</p> <p>FAZIT: Mit dem QP Wies IV wurde dieses Quartier in den letzten Jahren verdichtet. Es gibt eine stark unternutzte Parzelle (Eigentum Gemeinde Speicher) in der Zone WG45, welche jedoch von der Parzellenform schwer überbaubar ist. Die Raumnutzer- und Einwohnerdichte ist für Speicher sehr hoch, dahingegen befindet sich das Quartier nur in einer ÖV-Güteklasse D bis gar keine.</p>				
30 Wies	●	●	●	●	●
	<p>Fazit</p> <p>Geringes Potential</p>				
	<p>Strategie</p> <p>Strategie «Weiterentwickeln (Ursprungsnutzung)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erneuerungen der bestehenden Bauten (exkl. Neubauquartier) – Bestehende Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln – Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster – Realisierung höherer Dichten / Anpassung an Neubauquartier 				
	<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beratung von Grundeigentümern bei konkreten Bauvorhaben – Mittels ortsbaulicher Studien Überbaumöglichkeiten überprüfen – Nutzungsplanung überprüfen – Bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten 				
31 Wies Süd	●	●	●	●	●
	<p>1) GE II, Zone mit QP-Pflicht; Möglichkeit zur Schaffung grösserer Gewerbebauten; QP Wies III von 2001</p> <p>2) Baustruktur: Gewerbebauten Altersdurchschnitt: etwas über Durchschnitt Freiraum: -</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: unter dem Durchschnitt Ausnutzung: keine Ausnutzungsbeschränkung BL-Reserven: 2 BL-Reserven</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung bis keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: GE II St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG; Parzellengeometrie: gut</p> <p>FAZIT: Das Quartier verfügt über 2 Baulandreserven</p>				
	<p>Fazit</p> <p>Geringes Potential (Kein Potential für Wohnen)</p>				
	<p>Strategie</p> <p>Strategie «Bewahren / Erneuern (peripher)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Geringes Potential für Gewerbe; Kein Potential für Wohnen – Bebauung bestehender Baulücken – Punktuelle Nachverdichtung für Gewerbeliegenschaften – Bestehende Baustruktur halten und wenn nötig erneuern – Qualitative Aufwertung auch im Gewerbegebiet 				
	<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei Bedarf punktuell Sondernutzungspläne überarbeiten / erstellen – Situative Gespräche mit Grundeigentümern führen, zwecks Baulandmobilisierung – Beratung von Grundeigentümern bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau / Verdichtung – Bestehende Sondernutzungsplanpflicht aufheben (Erschliessung ist gewährleistet) – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Bei Bedarf interessierte Betriebe vermitteln 				



Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16									
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Einrichtungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundigentumsstrukturen, Parzellengeometrie</small>				
<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 						Fazit	Strategie	Massnahmen	
32 Flecken	○	○	○	○	○	Gesamtbeurteilung 1) OE, GE I, GRIF 2) Baustruktur: GE I (Pferdehof) mit Wohnnutzung (EFH); vor 1919 gebaut Altersdurchschnitt: Freiraum: periphere Lage 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: EW 2 Personen (gemäss EWR) Ausnutzung: keine Beschränkung BL-Reserven: 1 BL-Reserve (in OE) 4) Erreichbarkeit: keine ÖV-Gütekategorie Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: OE im Eigentum der Gemeinde Speicher; GE I privat Parzellengeometrie: ok FAZIT: Das Quartier liegt peripher. Die vorhandene Nutzung ist ein Pferdehof / Bauernhof. Die Baulandreserve in der Zone OE befindet sich im Eigentum der Gemeinde Speicher (Grüngutlagerplatz).	Kein Potential	Strategie «Einzelfälle» – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig – Mögliche weitere standortgerechte öffentliche Nutzungen berücksichtigen	– Situations- und bedarfsabhängiges Vorgehen beziehungsweise Festlegen der notwendigen raumplanerischen Instrumente
33 Buchen (Primarschule)	○	○	○	○	○	OE; Primarschulgelände, Feuerwehr	Keine Relevanz	Strategie «Einzelfälle» – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig – Umsetzung (wohl zeitlich gestaffelt) des Wettbewerbsergebnisses «Arealentwicklung Buchen» unter Berücksichtigung der öffentlichen Randbedingungen	– Situations- und bedarfsabhängiges Vorgehen beziehungsweise Festlegen der notwendigen raumplanerischen Instrumente
34 Töbeli / Erlen / Bruggmoos	●	●	●	●	●	1) WG60, W60, WG45, W45, Grünzone (GRIF), OE; QP Bruggmoos von 2015, QP Töbeli von 2013 2) Baustruktur: stark gemischt (alle Arten von Nutzungen), grösstenteils ältere Gebäude (vor 1945; gut erhalten/saniert); neue Bauten gerade in Bau Altersdurchschnitt: sehr wenig Kinder; Alter im Durchschnitt Freiraum: Viehschauplatz 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: Einwohnerdichte im Durchschnitt, mehrere Zweipersonenhaushalte mit älteren Personen (durchschnittlich > 51 Jahre) Ausnutzung: grösstenteils recht hoch (> 100 %) BL-Reserven: Töbeli → aktuell Bau; Bruggmoos → aktuell Bau 4) Erreichbarkeit: ÖV-Gütekategorie C – mittelmässige bis ÖV-Gütekategorie D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: Tankstelle 5) Eigentum: privat ausser Viehschauplatz Parzellengeometrie: Parzellenmutationen im Bereich «BL-Reserven» FAZIT: Das Quartier ist im Hinblick auf Bevölkerungs-, Bauungsstruktur und Nutzung (geringer Anteil an Kinder (Stand Analyse)) heterogen. Im Quartier gibt es zum Zeitpunkt der Erhebung eine hohe Bautätigkeit (Töbeli und Bruggmoos). Viehschauplatz als Freiraum im Quartier.	Geringes Potential <small>(mit internem grossem Potential)</small>	Strategie «Umstrukturieren» – Notwendigkeit Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in einer Gesamtplanung prüfen; sofern keine öffentliche Nutzung: Entwicklungspotential unter Berücksichtigung der Viehschau (Verlegung prüfen) – Hohes Potential bei Umstrukturierung von nicht mehr zweckgenutzten Gewerbeliegenschaften nutzbar machen – Bauliche Umstrukturierung und Verdichtung der nicht mehr benötigten Gewerbebauten zu Wohn- und Mischnutzung anstreben / Neuinterpretation der bestehenden Nutzung – Vorzeitige Abklärung bezüglich Möglichkeiten der Umnutzung unter Einbezug der Grundigentümer – Sicherstellung der Erschliessung – Aufwertung Strassenraum, siedlungsorientierte Ausbildung der Strassenräume – Bestehende Bausubstanzen erneuern – Sicherstellung von gemeinschaftlichen Grün- und Erholungsflächen – Siedlungsabschlüsse aufwerten	– Frühzeitige situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Umnutzungsinteresse – Ortsbauliche Studien erarbeiten, welche das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung aufzeigen – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Umsetzung Strassenraumaufwertung im Rahmen der notwendigen Verfahren

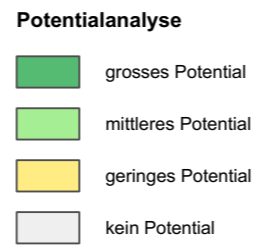
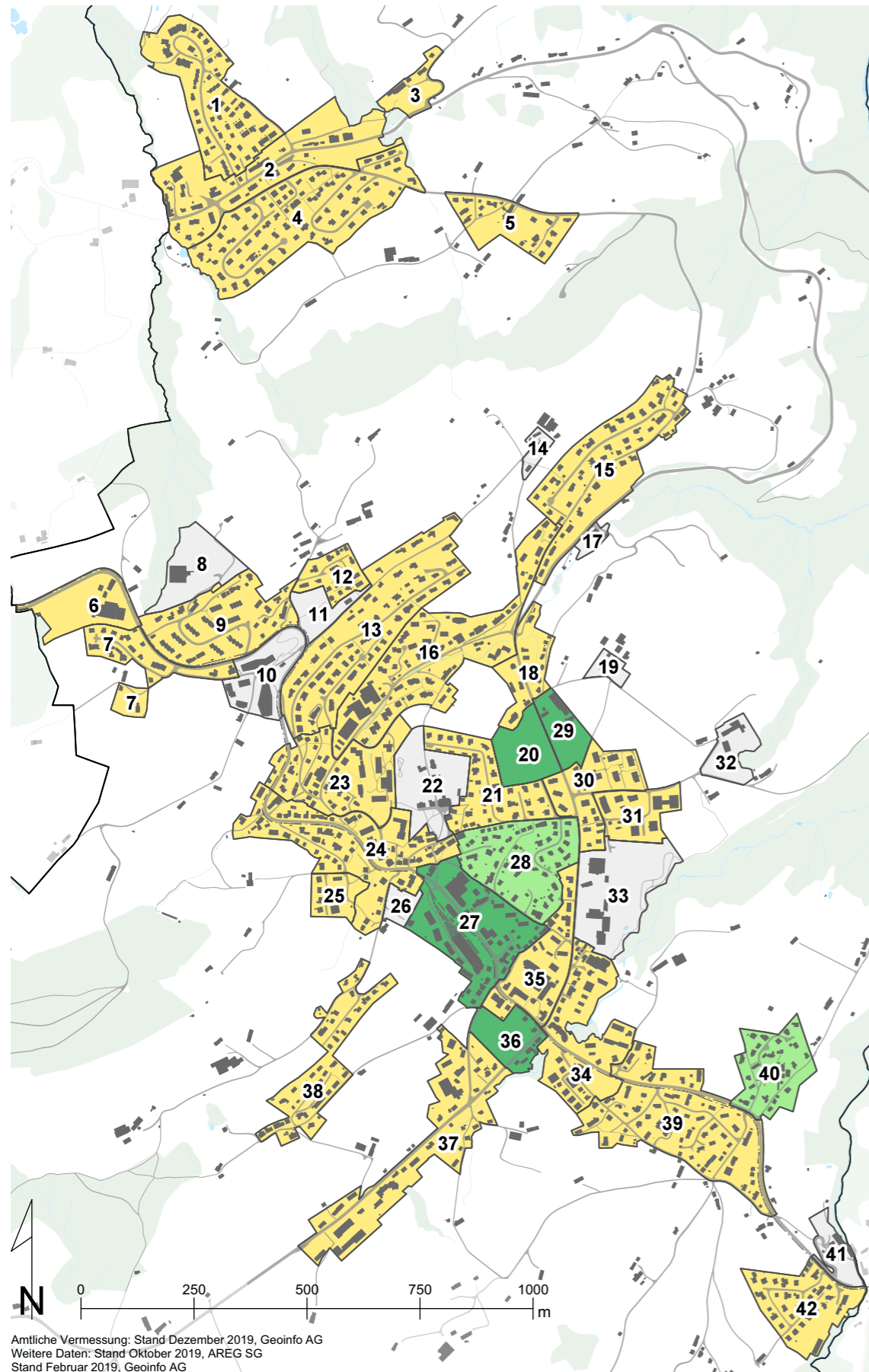
Farbgebung gemäss Quarterteilung, S. 16					
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>
					<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz
					<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>1) K, OE, W60, W45; im Süden der Kernzone teils Ortsbildschutz;</p> <p>2) Baustruktur: Gebäude sind grösstenteils von vor 1919 bis vor 1980; veraltet aus 80er/90er; Schule vor 1919; stark gemischte Nutzung Altersdurchschnitt: im Durchschnitt; Freiraum: Schulgelände Sportplatz</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: RN etwas über Durchschnitt; EW im Durchschnitt Ausnützung: WG45 > 100%; W60 ist teils unternutzt 60 % bis 80 %; in Kernzone entlang Hauptstrasse keine Beschränkung dafür Ortsbildschutz BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung (fussläufige Nähe zu Bahnhof) Öffentliche Nutzungen: Schule, Spar Eigentum: privat, Gemeinde Speicher (Schulgelände) Parzellengeometrie: teils verwinkelt im Bereich W60 FAZIT: Ein Grossteil der Quartierfläche wird von der Schule eingenommen. Im Bereich W60 sind 3 Parzellen unternutzt. Die Kernzone entlang der Hauptstrasse bietet Verdichtungspotential (zwei Liegenschaften mit 2 Bewohnern > 60 Jahre).</p>
35 Buchenstrasse / Bahnhof Ost	●	●	●	●	●
					<p>Fazit</p> <p style="text-align: center;">Geringes Potential</p>
					<p>Strategie</p> <p style="text-align: center;">Strategie «Bewahren / Erneuern (zentral)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fokus auf bauliche Aufwertung und Erhalt bestehender Dichte – Es wird keine grossflächige Verdichtung angestrebt, Strassenbebauung im Zusammenhang mit dem Strassenraum kann jedoch punktuell verdichtet werden – Gute Einfügung von Neubauten in die bestehende Struktur – Baulandreserve in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für zukünftige Nutzungen offen halten – Nicht mehr zeitgemässe Baustruktur erneuern – Sicherstellung der Erschliessung – Aufwertung Strassenraum, siedlungsorientierte Ausbildung – Grün- und Aufenthaltsräume sichern
					<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Frühzeitige situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Umnutzungsinteresse – Bei Bedarf ist das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung anhand ortsbaulicher Studien zu prüfen und umzusetzen (auch im Rahmen von Baugesuchen) – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten – Umsetzung Strassenraumaufwertung im Rahmen der notwendigen Verfahren
36 Schupfen	●	●	●	●	●
					<p>1) GRIF, WG45, K; teils Ortsbildschutz; 1 geschütztes Kulturobjekt (mit Sanierungsbedarf)</p> <p>2) Baustruktur: ältere Gebäude, teils saniert und teils mit Sanierungsbedarf, EFH, kleines MFH, Altersdurchschnitt: Freiraum: Grünzone</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: RN- und EW-Dichte unter dem Durchschnitt; Ausnützung: wo Ausnützungsbeschränkung > 100 % BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige bis ÖV-Güteklasse D geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: privat / speziell: teilweise bekanntes Bauverbot Parzellengeometrie: Grünzone gross, der Rest ok FAZIT: Die Grünzone (Zellerwiese) nimmt die meiste Fläche des Quartiers in Anspruch. Dabei liegt das Quartier Nahe dem Zentrum und grenzt an die Ortsbildschutzzone. Eine bauliche Gesamtentwicklung kann unter Berücksichtigung von Freiraum, Abstand gegenüber historischer Bausubstanz und guter Einordnung erreicht werden. Teils gibt es renovierungsbedürftige Gebäude.</p>
					<p>Fazit</p> <p style="text-align: center;">Grosses Potential</p>
					<p>Strategie</p> <p style="text-align: center;">Strategie «Neuentwickeln»</p> <ul style="list-style-type: none"> – In Abwägung der unterschiedlichen planerischen Interessen, der Grundeigentümerinteressen und der zentrumsnahen Lage des Gebietes, soll bei einer Verfügbarkeit eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden – Eine Bebauung muss in den Bestand und unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete eingepasst werden
					<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklungspotential zum richtigen Zeitpunkt genauer definieren – Das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung ist anhand ortsbaulicher Studien zu prüfen und umzusetzen – Umsetzung unter Berücksichtigung der Grundeigentümerinteressen und unter Interesseabwägung der Planungsgrundsätze (Entwicklung, Freiraum, Schutz etc.).
					<p>Farbgebung gemäss Potentialsplan, S. 18</p>
					<p>Farbgebung gemäss Strategie, S. 20</p>

Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16									
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>				
						<ul style="list-style-type: none"> ● gute Eignung ● mässige Eignung ● geringe Eignung ○ keine Beurteilung; keine Relevanz 			
						Gesamtbeurteilung 1) WG45, WG60, Gewerbe II, Grünzone (= GZ1 H) 2) Baustruktur: gemischt EFH und MFH, 2 Betriebe; Baujahr: ältere aber auch neuere Gebäude bis 1995 → gut erhalten; Altersdurchschnitt: im Durchschnitt; gemischt Freiraum: Grünzone, private Gärten, peripher gelegenes Quartier 3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: RN-Dichte im Durchschnitt; EW-Dichte im Durchschnitt, Ausnutzung: entlang Teufener Str. teilweise geringe Ausnutzung von 60 % bis 80 % BL-Reserven: 3 BL-Reserven (in WG45, GII) 4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse D - geringe bis keine ÖV-Güteklasse Öffentliche Nutzungen: - 5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: gemischt FAZIT: Das Quartier weist einzelne, teils schwierig zu erschliessende Freiflächen auf. Das peripher gelegene Quartier kann als schmaler Siedlungsstreifen entlang des Strassenzuges beschrieben werden, welcher von der Landwirtschaftszone stark beschränkt wird und mit der ÖV-Güteklasse D nur teilweise erschlossen ist.	Farbgebung gemäss Potenzialplan, S. 18	Farbgebung gemäss Strategie, S. 20	
37 Reutenen / Blatten	●	●	●	●	●	Geringes Potential	Strategie «Bewahren / Erneuern (peripher)»	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung bestehender Baulücken - Aufgrund der Lage und Erschliessung keine flächige Verdichtung anstreben - Erschliessung für Neubauten regeln - Bestehende Baustruktur halten und wenn nötig erneuern - Qualitative Aufwertung / Umgang bezüglich baulicher Einordnung / Gestaltung aufzeigen - Entlang Teufenerstrasse Bauten zur Strasse hin ausrichten - Umgang Siedlungsabschluss / Dorfeingang 	<ul style="list-style-type: none"> - Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung - Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau / Verdichtung - Bei Verdichtungsmassnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen
38 Oberdorf / Steinegg	●	●	●	●	●	Geringes Potential	Strategie «Bewahren»	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitative statt quantitative Entwicklung - Bestand halten und nicht weiter verdichten - Erneuerungen / Weiterentwicklungen im Rahmen des gültigen Zonenplans / Baureglements - Erhalt und qualitative Aufwertung vorhandener Strukturen (z.B. durch Sanierung, Gestaltungs-massnahmen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung / Entwicklungen - Nutzungsplanung überprüfen

Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16									
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtplan</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiräumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundigentümerstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung	Fazit	Strategie	Massnahmen
39 Bendlehn	●	●	●	●	●	<p>● gute Eignung</p> <p>● mässige Eignung</p> <p>● geringe Eignung</p> <p>○ keine Beurteilung; keine Relevanz</p> <p>1) W45, WG 45, OE</p> <p>2) Baustruktur: grösstenteils ältere Gebäude (vor 1980) Altersdurchschnitt: eher älter; hoher Anteil an > 65-jährigen Freiraum: EFH-Gärten, Freiflächen / Baumbestand</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: geringere Raumnutzer- und Einwohnerdichte, viele Single- und Zweipersonenhaushalte Ausnützung: teils nur 60 % - 80 % BL-Reserven: 1 BL-Reserve</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C – mittelmässige bis ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung Öffentliche Nutzungen: Kirche</p> <p>5) Eigentum: Privat Parzellengeometrie: kleinteilig EFH-Grösse</p> <p>FAZIT: Der höhere Altersdurchschnitt sowie die geringe Einwohnerdichte deuten auf einen möglichen Generationenwechsel hin. Einige Einfamilienhäuser weisen zudem eine geringe Ausnützung auf. Der Generationenwechsel findet bereits statt (Stand April 2017). Aus ortsbaulicher Sicht besteht jedoch nur ein geringes Verdichtungspotential.</p>	Geringes Potential	<p>Strategie «Bewahren / Erneuern (zentral)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – mässige Verdichtung im intakten Quartier prüfen / bauliche Aufwertung anstreben – Generationenwechsel berücksichtigen / Planungsabsichten einholen – Gute Einfügung von Neubauten in die bestehende Struktur – Nicht mehr zeitgemässe Baustruktur erneuern – Sicherstellung der Erschliessung – Grün- und Aufenthaltsräume sichern, Umgang mit bestehender Freifläche (Parz. Nrn. 344 / 345) zum richtigen Zeitpunkt klären – Siedlungsabschlüsse aufwerten 	<ul style="list-style-type: none"> – Frühzeitige situative Gespräche mit Grundeigentümern führen, zwecks Baulandaktivierung / Entwicklungsabsichten / baulichen Interessen – Bei Bedarf ist das Entwicklungspotential und die gestalterische Einpassung anhand ortsbaulicher Studien zu prüfen und umzusetzen (auch im Rahmen von Baugesuchen) – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten
40 Unteres Bendlehn	●	●	●	●	●	<p>1) W45, WG45; Gebiet mit besonderen Baubestimmungen zur Siedlungserneuerung; Strassenausbau in Zusammenhang mit Nutzungsintensivierung</p> <p>2) Baustruktur: EFH-Quartier; ältere bis neuere Bauten, alle sehr gut erhalten / renoviert; Altersdurchschnitt: im Durchschnitt, gut durchmischt Freiraum: EFH-Gärten</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: im Durchschnitt; viele Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit älteren Bewohnern. Ausnützung: Grösstenteils unternutzt: 60 % bis 80 % BL-Reserven: 2 BL-Reserven</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C mittelmässige Erschliessung (Pendlereisenbahn); sehr schmale Erschliessungsstrassen Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: teilweise sehr kleinteilig</p> <p>FAZIT: Dieses Einfamilienhausquartier verfügt über einen guten ÖV-Anschluss (Pendlereisenbahn). Es gibt einige unernutzte Grundstücke sowie zwei Baulandreserven. Zudem sind einige Gebäude unterbelegt und weisen einen hohen Altersdurchschnitt auf. Die Parzellenstruktur ist teils sehr kleinteilig und mit altrechtlich erstellten Bauten bebaut. Die ehemalige Gärtnerei bietet Verdichtungspotential. Die Erschliessung gestaltet sich als schwierig. Überbauungsabsichten sind vorhanden (Stand April 2017).</p>	Mittleres Potential	<p>Strategie «Erneuern / Weiterentwickeln (moderate Verdichtung)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Umnutzung ehemalige Gärtnerei unterstützen – Auf längerfristige Sicht allgemeine Verdichtungen anstreben – Sicherung von wichtigen Frei- und Grünräumen – Sicherstellung der Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> – Gespräche mit Grundeigentümern führen und Erneuerungs- / Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen – Entwicklungspotentiale aufzeigen / ortsbauliche Studien erarbeiten – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Prüfung und bei Bedarf Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiräumen (Zonenplan / Sondernutzungsplan oder Vertragsregelung) – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten

Farbgebung gemäss Quartiererteilung, S. 16										
Quartier	1) Überörtliche / Gesamörtliche Betrachtung <small>Planungsrechtliche Randbedingungen, kommunaler Richtlinien</small>	2) Qualitäten und Strukturen des Quartiers <small>Städtebaulich / freiraumliche Qualität, Bausubstanz, Bebauungstypologie, Altersstruktur der Bevölkerung</small>	3) Bestehende Dichte <small>Raumnutzerdichte, bauliche Dichte, Baulandreserven</small>	4) Versorgung und Erschliessung <small>Öffentliche Nutzungen, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr</small>	5) Umsetzungs- / Realisierungschancen <small>Grundeigentumsstrukturen, Parzellengeometrie</small>	Gesamtbeurteilung	Fazit	Strategie	Massnahmen	
41 Unteres Sägli	○	○	○	○	○	<p>Gesamtbeurteilung</p> <p>1) Gewerbe GE I</p> <p>2) Baustruktur: Bauperiode vor 1919; EFH und Gewerbe Altersdurchschnitt: im Durchschnitt Freiraum: -</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: RN unter Durchschnitt (keine im STATENT eingetragenen Arbeitsplätze); EW unter Durchschnitt Ausnutzung: keine Beschränkung BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: mittelmässige bis geringe Erschliessung (Haltestelle in Trogen) Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: privat Parzellengeometrie: gross FAZIT: Gewerbe</p>	Keine Relevanz	<p>Strategie «Einzelfälle»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Laufende Betriebserweiterung – Weiterentwicklung situations- und bedarfsabhängig 	<ul style="list-style-type: none"> – Situations- und bedarfsabhängiges Vorgehen – Raumplanerische Umsetzung / Sicherstellung der Absicht(en) bei Bedarf angehen (Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten) 	
42 Sägli	●	●	●	●	●	<p>1) WG45, W35, GR;</p> <p>2) Baustruktur: Gebäude grösstenteils aus 60er bis 80er; vereinzelt entlang der Strasse vor 1919; EFH-Quartier Altersdurchschnitt: im Durchschnitt, einige Singlehaushalte mit Personen älter 61 Jahre; einige 2-Personenhaushalte mit Personen älter 61 Jahre Freiraum: EFH-Gärten</p> <p>3) Raumnutzer- / Einwohnerdichte: RN im Durchschnitt, EW im Durchschnitt Ausnutzung: grösstenteils 80 bis 100 %, tlw. grösser als 100 %, tlw. 41 bis 60 % BL-Reserven: -</p> <p>4) Erreichbarkeit: ÖV-Güteklasse C - mittelmässige bis ÖV-Güteklasse D - geringe Erschliessung (Haltestelle in Trogen) Öffentliche Nutzungen: -</p> <p>5) Eigentum: privat, Appenzeller Bahnen Parzellengeometrie: EFH-Grösse FAZIT: In einigen Gebäuden könnte ein Generationenwechsel anstehen (Ausnutzung bereits zw. 80 % bis über 100 %). Die Zone WG45 ist dahingegen stark unternutzt. Die Erschliessung ist sehr schmal / schwierig. Entlang der Hauptverkehrsstrasse befinden sich teils schöne und gut renovierte Gebäude.</p>	Geringes Potential	<p>Strategie «Bewahren / Erneuern (peripher)»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bebauung bestehender Baulücken – Aufgrund der Lage und Erschliessung keine flächige Verdichtung anstreben – Erschliessung für Neubauten regeln – Qualitative Aufwertung / Umgang bezüglich baulicher Einordnung / Gestaltung aufzeigen – Umgang Siedlungsabschluss 	<ul style="list-style-type: none"> – Situative Gespräche mit Grundeigentümer führen, zwecks Baulandmobilisierung – Beratung von Grundeigentümer bei konkreten Vorhaben bezüglich Erweiterungen / Ausbau / Verdichtung – Bei Verdichtungsmaßnahmen ist eine ausreichende Erschliessung (erhöhtes Verkehrsaufkommen / Parkierungsbedarf) zu prüfen – Nutzungsplanung prüfen und bei Bedarf Sondernutzungsplan erarbeiten 	

9.3 Potentialplan



Amtliche Vermessung: Stand Dezember 2019, Geoinfo AG
 Weitere Daten: Stand Oktober 2019, AREG SG
 Stand Februar 2019, Geoinfo AG

9.4 Strategieplan

