



Beratung vor Ort

## **Gemeinde Speicher AR**

### **Aussensicht auf strategische Fragen der Ortsplanung**

Auftraggeber: Gemeinde Speicher, Paul König, Gemeindepräsident

Auftragnehmerin: EspaceSuisse  
Christian Wiesmann, dipl. Architekt ETH SIA FSU, Experte Siedlungsberatung  
EspaceSuisse  
Heidi Haag, Raumplanerin MAS ETH, EspaceSuisse

Bern, 17. Oktober 2019

# Inhalt

1	Ausgangslage .....	3
2	Fragen der Gemeinde und Aufgabenstellung an EspaceSuisse.....	3
3	Grobanalyse.....	3
3.1	Dorfstruktur .....	3
3.2	Gedanken zur Dorfstruktur .....	4
3.3	Bemerkungen zum Bericht Innenentwicklung .....	7
4	Gedanken und Empfehlungen zu Fragen und Sachthemen der Ortsentwicklung .....	10
4.1	Innenentwicklung und Zonenplanung .....	10
4.2	Dorfzentrum und Strassengestaltung .....	11
4.3	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen .....	13
4.4	Siedlungsränder sowie die Grün- und Freiräume .....	13
4.5	Verhältnis Speicher und Speicherschwendi .....	14
4.6	Aktive Bodenpolitik und Baulandmobilisierung .....	14
5	Vorschlag zum weiteren Vorgehen.....	14

## 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Speicher ist daran, die Überarbeitung der Ortsplanung vorzubereiten. Verschiedene Vorarbeiten wurden bereits ausgeführt. So führte das von Speicher beauftragte Raumplanungsbüro ERR den kommunalen Richtplan auf den aktuellen Stand nach und erarbeitete den vom kantonalen Richtplan geforderten Bericht zur Innenentwicklung. Die Stellungnahme zum Bericht durch das kantonale Amt für Raumplanung liegt vor.

Bevor der geplante Prozess für die Erarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (bzw. Entwicklungskonzept) sowie die Revision der Planungswerkzeuge (kommunaler Richtplan, Nutzungsplan, Baureglement) angegangen werden, möchte Speicher eine Auslegeordnung wichtiger raumplanerischer Themen und Herausforderungen vornehmen. Der Gemeindepräsident Paul König wünscht sich von EspaceSuisse eine unabhängige Einschätzung zu angedachten bzw. diskutierten Projekten und anstehenden Planungsvorhaben. Zudem sollen aus einer externen Sicht kritische Anmerkungen oder neue Ideen für die anstehende Siedlungsentwicklung nach innen eingebracht werden.

## 2 Fragen der Gemeinde und Aufgabenstellung an EspaceSuisse

Die Gemeinde befasst sich grundsätzlich damit, wie und wo sich Speicher weiterentwickeln soll. Gemeindepräsident Paul König wirft am Vorgespräch mit EspaceSuisse einige Fragenkomplexe auf, die im Rahmen der Ortsplanung diskutiert werden sollen. Unter anderem geht es um folgende Fragen:

- Was bedeutet die **Innenentwicklung** für die Zonenplanung?
- Gibt es aus einer Aussensicht Gebiete und konkrete Orte, die sich für die Innenentwicklung besser eignen als andere?
- Welche Rolle spielen die Privaten bei der Innenentwicklung?
- Gibt es Innenentwicklungspotenziale, die von der Gemeinde nicht gesehen werden?
- Genügen die **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen** OE noch den aktuellen Bedürfnissen? Können die kommunalen Bedürfnisse abgedeckt werden? Gibt es Zonen, die nicht mehr benötigt werden?
- Das **Dorfzentrum** Speicher ist heute wenig ausgeprägt. Wie und wo könnte das Dorfzentrum gestärkt werden?
- Wie kann Schub in die **Strassenraumgestaltung der Hauptstrasse** (Kantonsstrasse) gebracht werden? Wer ist am Zug? Das Tiefbauamt des Kantons, welches das Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK erarbeitet? Die Appenzellerbahn, die die Bahnübergänge saniert?
- Wie können die **Siedlungsränder** sowie die **Grün- und Freiräume** effektiv in die Ortsplanung einbezogen werden?

Bei der Beantwortung dieser Hauptfragen soll EspaceSuisse die Leitsätze, resp. die «Handlungsanweisungen des Gemeinderats an die Planungskommission für die Ortsplanung» vom 8. Mai 2019 berücksichtigen.

## 3 Grobanalyse

### 3.1 Dorfstruktur

Die Gemeinde Speicher liegt, topografisch stark gegliedert, im «Portalraum» St.Gallens (gemäss Raumkonzept zum Richtplan AR). Sie ist gut erschlossen mit der Appenzeller-Bahn (23 Minuten nach

St.Gallen) und dem motorisierten Verkehr (10 Minuten zur Autobahn A1). Heute leben rund 4'400 Einwohnerinnen und Einwohner in Speicher und (davon rund 700) im kleineren Gemeindeteil Speicherschwendi. Seit dem Jahr 2000 nahm die Bevölkerung um rund 14 Prozent zu, das liegt weit über dem Wachstum des Kantons (AR +3.4%; CH +18,6%). Speicher hat rund 130 Gewerbebetriebe. Die Nähe zu St.Gallen und die attraktive Lage macht Speicher zu einer beliebten Wohngemeinde. Das Kantonale Raumkonzept teilt Speicher die Rolle als «grössere Siedlung mit Zentrumsfunktion» zu. Damit soll die Gemeinde ein regionales Versorgungszentrum bleiben. Das Dorf Speicher hat sich aus einem Strassendorf entlang der Hauptstrasse entwickelt. Die Hauptstrasse, die Lebensader der Gemeinde, ist gleichzeitig Durchgangssachse, Erschliessungsstrasse, Versorgungs- und Begegnungsort der Bevölkerung. Der Dorfteil Speicherschwendi ist ein Wohnquartier, das funktional wohl eher St.Gallenorientiert ist.

### 3.2 Gedanken zur Dorfstruktur

Am 9. September 2019 fanden in Speicher eine Besprechung sowie eine Begehung im Dorf statt. Daran nahmen folgende Personen teil: Paul König, Gemeindepräsident, Daniel Ganz, Bausekretär, Markus Giger, Planungskommission, Christoph Lang, ERR, Lea Schwendener, ERR, sowie die Fachleute von EspaceSuisse, Heidi Haag und Christian Wiesmann. Aus den mündlichen Informationen sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen folgen anschliessend einige Gedanken zur vorgefundenen Situation:

- Das Dorf ist **topografisch** stark gegliedert und entwickelte sich fast fingerartig entlang des Hauptstrassenkreuzes. Die Kernzone, Gewerbe-, und Mischzonen liegen mehrheitlich, gut erschlossen, an diesen Strassen. Die attraktiven Wohnlagen entwickelten sich entlang der Hänge und zwischen dem Strassenkreuz Haupt- und Buchenstrasse. Diese gewachsene Struktur soll bei der zukünftigen Entwicklung berücksichtigt werden.



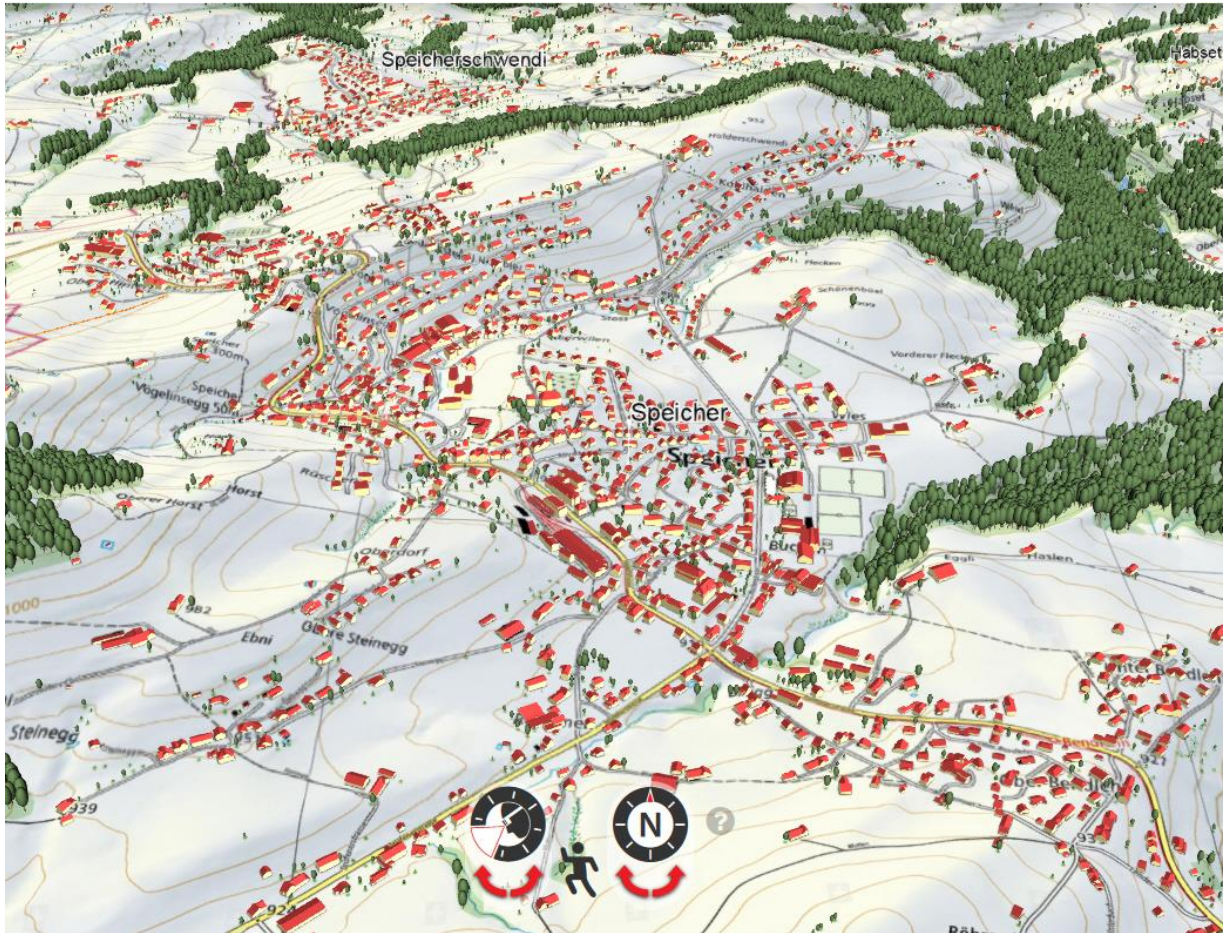


Abbildung 1: Die Topografie bestimmt stark die Struktur der Gemeinde. Quelle: map.geo.admin.ch

- Der sehr **lang gezogene Dorfkern** erstreckt sich entlang der Hauptstrasse und in einzelne Seitenstrassen hinein. Deshalb verfügt Speicher heute über keinen ausgeprägten Dorfplatz. Die Hauptstrasse verfügt über wenig Aufenthaltsqualität, obwohl aufgrund der historischen Bebauungsstruktur mit ihren Vorgärten da und dort Potenzial für eine Aufwertung bestände. Denn viele stattliche, höchst identitätsstiftende Appenzellerhäuser säumen die Haupt- und Nebenstrassen in der Kernzone.
- Die **Versorgungseinrichtungen** wie Läden und Restaurants liegen – historisch bedingt – entlang der Hauptstrasse, heute in immer grösserer Distanz zueinander. Damit fehlen die notwendige Kompaktheit und die konzentrierte Nutzung für ein spürbares und belebtes Ortszentrum. Wenn es zusätzlich noch an Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger mangelt, leiden die meisten Geschäfte unter zunehmendem Umsatzrückgang. Neue Läden, Restaurants oder auch kommunale Einrichtungen sollten zu einer Konzentration der Nutzungen beitragen.

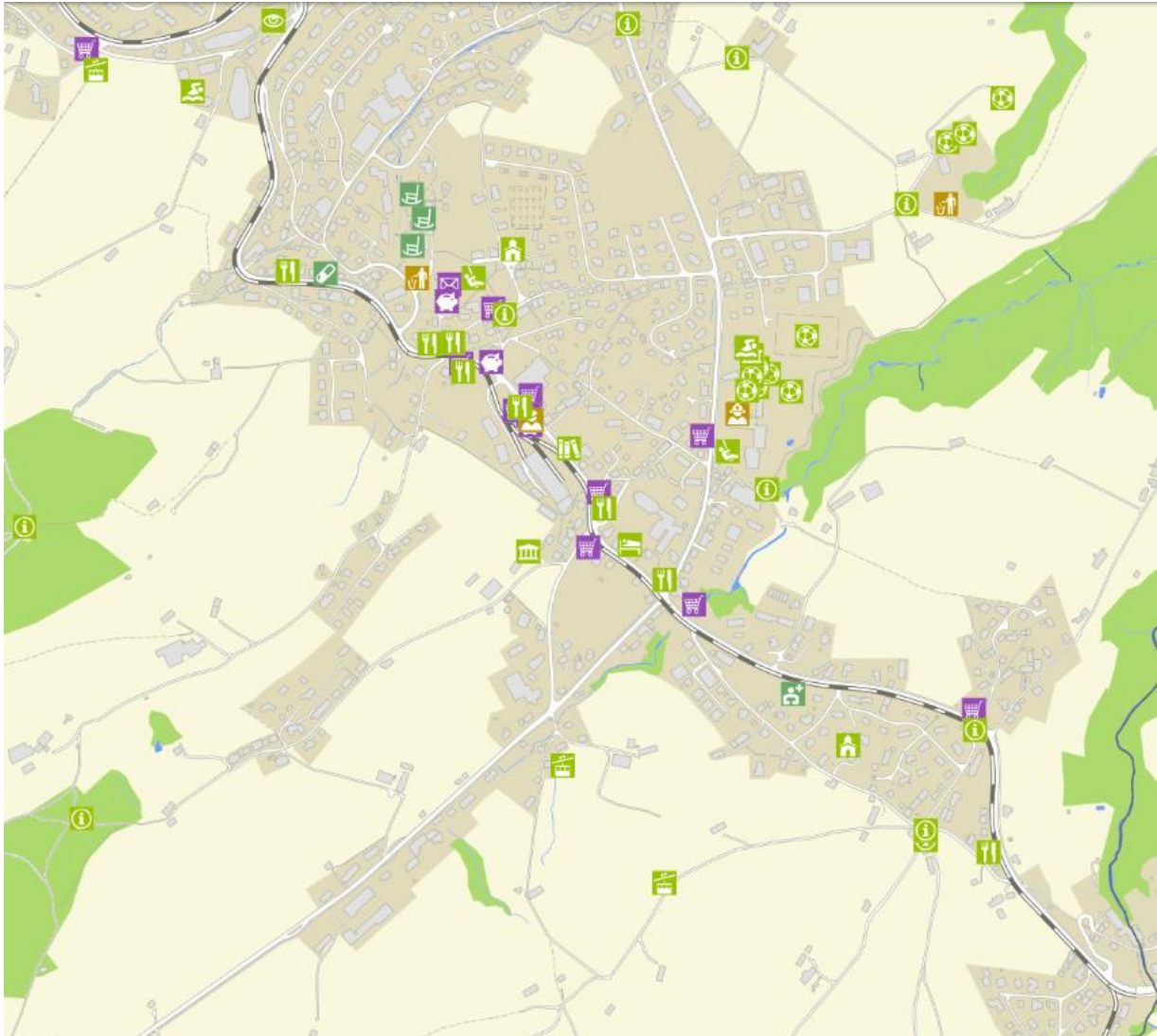


Abbildung 2: Die Karte mit den Points of Interests veranschaulicht, dass die Versorgung heute mehrheitlich entlang der Hauptstrasse stattfindet. Die Distanz von der Drogerie bis zum Spar ist für Fussgänger recht lang. Quelle: www.geoportal.ch

- Die **öffentlichen Bauten und Anlagen** liegen historisch bedingt und den Nutzungsansprüchen entsprechend verteilt im ganzen Gemeindegebiet. Eine Konzentration der Sport- und Freizeitanlagen im Buchen erscheint als höchst sinnvoll. Das Pflegeheim liegt an zentraler, attraktiver und fussläufiger Lage am Rande des Dorfzentrums. Es scheint richtig, ab und zu die kommunalen Bedürfnisse und damit die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE zu überdenken. Damit können die Weichen für zukünftige Ansprüche frühzeitig gestellt werden. Synergien zwischen Privaten und öffentlichen Boden- und Nutzungsbedürfnissen können erkannt und mit Landabtausch oder Boden- resp. Liegenschaftskäufen abgedeckt werden.
- Einfache Regeln zur **Gestaltung** können viel zur guten Einordnung der Gebäude in die Topografie und die Umgebung beitragen. Diese Erkenntnis sollte bei der Bearbeitung des Baureglementes berücksichtigt werden. (s. Kommentar Abbildung 3)





Abbildung 3: Die Bebauung sensibler Hanglagen wirkt geordneter und eingepasster, wenn einfache Regeln geschaffen werden. An diesem Hang sind die Giebel mehrheitlich den Höhenlinien entlang ausgerichtet. Das schafft ein ruhiges Gesamtbild.

### 3.3 Bemerkungen zum Bericht Innenentwicklung

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden verlangt von den Gemeinden – wie viele andere Kantone dies nach der Revision des Raumplanungsgesetzes tun – im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision (Kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) als Vorarbeit aufzuzeigen, wo und wie viele Verdichtungspotentiale bestehen und wie die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden kann. In der Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» des Kantons ist der mögliche Werkzeugkasten grafisch dargestellt. Den «Vorarbeiten» kommt heute mit der Innenentwicklung ein sehr grosser Stellenwert zu. Nach der Analyse soll ein räumliches Leitbild (ein räumliches Entwicklungskonzept) erstellt werden, das aufzeigt, wie und wo sich die Gemeinde entwickeln will/kann und wo nicht. Diese «Vorarbeiten», das heisst die Überlegungen, Berichte, Dokumente, sind anschliessend wertvolle Teile des kommunalen Richtplans und eine wichtige Grundlage des Planungsberichts nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung, der heute bei der Genehmigung des Nutzungsplans durch die Kantone eine grosse Bedeutung hat.

Gute Vorarbeiten erleichtern die Ausarbeitung des kommunalen Richtplans und der Nutzungsplanung.

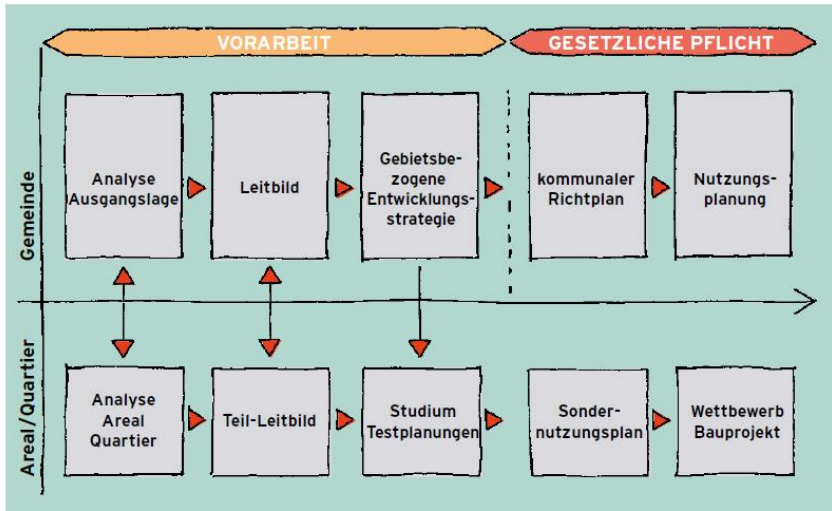


Abbildung 4: Zur Vorarbeit für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung gehören eine sorgfältige Analyse der Ausgangslage, ein räumliches Leitbild sowie gebietsbezogene (Innen-)Entwicklungsstrategien. Aus Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet», AR

Einen Teil dieser Vorarbeiten haben das Raumplanungsbüro der Gemeinde (ERR, Christoph Lang) zusammen mit der Gemeinde mit ihrem «Bericht zur Innenentwicklung» erarbeitet. Dieser besteht aus einem Teil A, Potentialanalyse und einem Teil B, Strategie. Der Kanton hat diesen Bericht bereits gesichtet und seine Empfehlungen dazu abgegeben. Da es sich nicht um ein verbindliches Dokument handelt, musste es nicht formell vorgeprüft werden.

EspaceSuisse kann zu den Details des Berichts keine Stellung nehmen, da uns das Hintergrundwissen fehlt. Dennoch einige Bemerkungen dazu:

- Die sorgfältige Quartieranalyse ist eine gute Grundlage für die Weiterarbeit. Leider kann aus dem Bericht nicht herausgelesen werden, welche zusätzlichen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzpotentiale in den untersuchten Quartieren möglich wären.
- Wie Christoph Lang an der Besprechung erklärte und der Kanton in seiner Stellungnahme schreibt, kann aus diesem Bericht keine räumliche Strategie abgelesen werden. Das heisst, es sagt nichts aus darüber, wo und in welcher Weise sich die Gemeinde räumlich entwickeln möchte. Diese Diskussion soll – wie Lang erklärt hat - im Oktober 2019 in einem ersten Schritt mit der Planungskommission geführt werden. Diesen Schritt unterstützten wir sehr. Die Erfahrungen in vielen Gemeinden zeigen jedoch, dass diese räumliche Strategie oder das räumliche Leitbild in einem frühen Zeitpunkt mit der Bevölkerung diskutiert werden soll, damit die verschiedenen Meinungen noch berücksichtigt werden können und nicht erst, wenn es fertig vorliegt. Dieses Leitbild kann dann in den weiteren Schritten der Revision aber auch für die Umsetzung der genehmigten Dokumente als Referenz beigezogen werden, wenn grundsätzliche Fragen oder Unklarheiten auftauchen. Im Leitbild zeigt man mit einfachen Mitteln auf wie sich die Gemeinde langfristig, auch über die 15 Jahre Gültigkeit der Ortsplanung hinaus, entwickeln soll.





Abbildung 5: Die Gemeinde Buchs AG hat in ihrem Raumentwicklungskonzept verschiedene Bilder entwickelt, wie und wo die Entwicklung stattfinden soll. Zu schaffende Grün- und Freiräume sind ein wichtiges Thema. Entwicklungs- und Erhaltungsgebiete werden definiert. Und wie vielerorts besteht im Dorfkern Handlungsbedarf. Auch dazu werden im Leitbild konkrete Massnahmen formuliert.

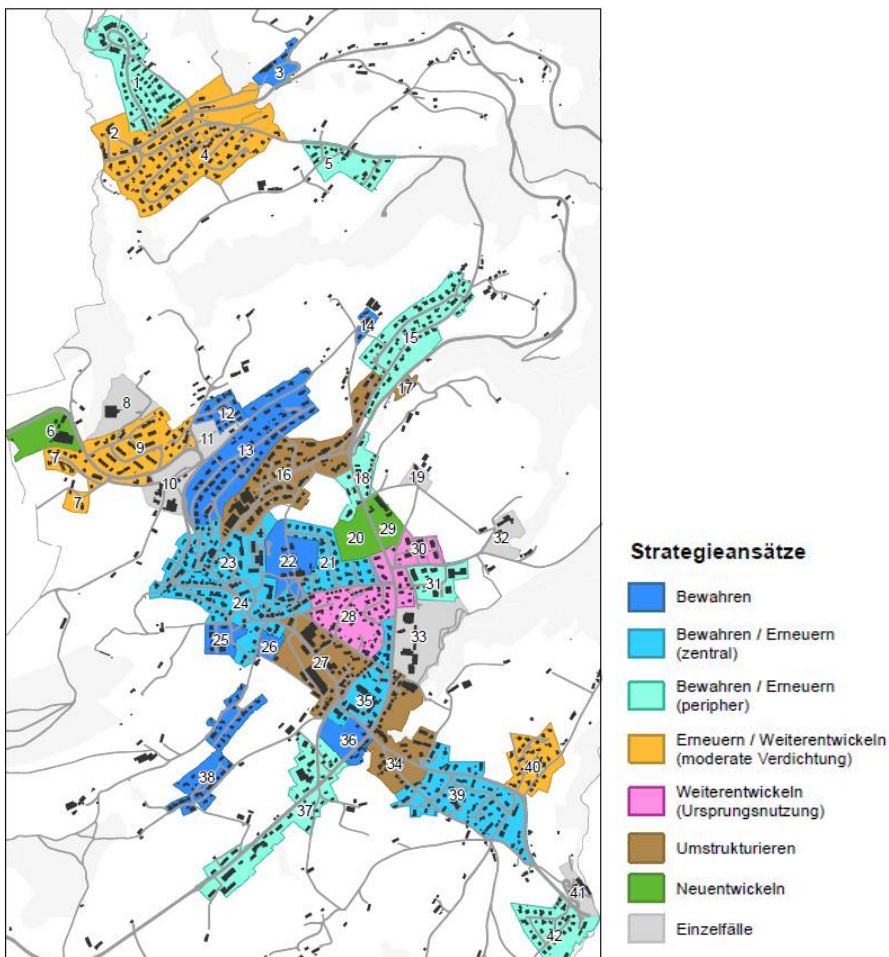


Abbildung 6: Strategieansätze aus dem Bericht Innenentwicklung der Gemeinde Speicher, Teil B: Strategie

- Die Strategieansätze sind ein gutes Instrument. Unter der Vorgabe der inneren Entwicklung scheinen uns die zu bewahrenden Flächen auf den ersten Blick sehr gross. Wir raten der Gemeinde zu überlegen, ob die innere Entwicklung etwas stärker gewichtet werden könnte. Es sollte auch klarer

aufgezeigt werden, wo Verdichtungspotentiale liegen und welche Massnahmen die Gemeinde treffen wird, um die effektive Verdichtung zu fördern. Das können nicht nur reglementarische Massnahmen sein sondern auch angebotene Beratungen und Unterstützungen. Beispielsweise könnte mehreren Grundeigentümern aufgezeigt werden, wie man durch Zusammenlegen von Parzellen die Überbauung rationeller gestalten und nutzen kann.

#### **4 Gedanken und Empfehlungen zu Fragen und Sachthemen der Ortsentwicklung**

Die nachfolgenden Gedanken und Empfehlungen sind das Ergebnis der Begehung, der Fragestellungen seitens der Gemeinde und der Diskussion vom 9. September sowie des Grundlagenstudiums. Nicht alle Empfehlungen haben direkte Auswirkungen auf die Planungsinstrumente. Sie sind aber wichtig für die Gemeindeentwicklung und eine nachhaltige Raumplanung.

##### **4.1 Innenentwicklung und Zonenplanung**

Sowohl das revidierte Raumplanungsgesetz als auch der aktuelle kantonale Richtplan verlangen, der Innenentwicklung der Siedlung gebührend Rechnung zu tragen. Mit dem Bericht zur Innenentwicklung der Gemeinde Speicher ist ein wichtiger Schritt getan, quartierweise hinzuschauen und Potentiale abzuschätzen. Das Planungsbüro kennt die Gemeinde und die Qualitäten der einzelnen Quartiere bestens. Dennoch erlauben wir uns aus unserer Aussensicht und unter Berücksichtigung des aktuellen Zonenplans einige Bemerkungen.

Innenentwicklung bedeutet in der Ortsbildschutzzone mit den zum Teil geschützten Kulturobjekten, an den sensiblen Hanglagen oder entlang der gut erschlossenen Hauptstrassen nicht das gleiche. Beim Studium des Baureglements und des aktuellen Zonenplans fällt jedoch auf, dass die Nutzungsdichten mit W 35 / W45 / WG 45 / W60 und WG 60 allgemein recht tief sind. Sowohl bei energieoptimierten Bauten als auch bei WG-Bauten mit über 1/3 Gewerbeanteil kann die Ausnützung gemäss heutigem Reglement um je 5% erhöht werden. Solche kumulierbaren Boni sind allgemein nicht mehr zeitgemäss und sind für Nachbarn unberechenbar. Wir empfehlen zu prüfen, ob die bauliche Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen nicht generell dichter sein könnte, als sie heute ist und dafür auf die Boni zu verzichten.

Nicht ganz nachvollziehbar ist die Zonierung entlang der beiden Hauptstrassen. Hier wechseln zum Teil von Parzelle zu Parzelle die Zonen. Wäre im Rahmen der Zonenplanrevision eine Harmonisierung dieser Zonen zu überlegen?

Innenentwicklung und Baukultur: Innenentwicklung wird zum grossen Teil von privaten Liegenschafts- und Grundbesitzer umgesetzt. Die Rolle der Gemeinde als Beraterin wird zunehmen. Die Anzahl Einsprachen wird tendenziell zunehmen. Die Gemeindebehörde von Speicher nimmt heute schon eine sehr aktive Rolle ein, indem sie mit Grundeigentümern in intensivem Kontakt ist – auch wenn sie nicht immer Erfolge verbuchen kann, wenn sich Eigentümer querstellen. Diese Beratungstätigkeit beurteilen wir sehr positiv und sollte unbedingt weitergeführt werden. Wichtig scheint, dass die Bevölkerung wahrnimmt, dass bei Verdichtungsprojekten die Qualität (der Baute und des Aussenraums) hoch gewichtet und auch eingefordert wird.

Wir empfehlen, eine externe und unabhängige Gestaltungskommission zu schaffen. Diese kann die Gemeinde bei der Beurteilung von Projekten unterstützen. Sie beurteilt im Zweifelsfall Vorhaben, hilft bei der Lösungsfindung mit und unterstützt die Gemeinde in der Kommunikation und Argumentation. Es ist einfacher, von Bauherrn Qualität einzufordern, wenn diese verstehen, welchen Nutzen sie selber davon haben.

Mit der Haus-Analyse hat der Kanton Appenzell Ausserrhoden ein ausgezeichnetes Instrument, Hauseigentümer zu unterstützen, die mit ihrer Liegenschaft überfordert sind und nach Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Wir empfehlen, Hauseigentümer aktiv auf dieses Instrument aufmerksam zu machen.

Gute Innenentwicklung kann nicht erzwungen werden. In der Gemeinde realisierte, gelungene Projekte, wie das Pflegeheim, zeigen, dass es möglich ist. Eine aktive Gemeinde wie Speicher, kann auch frühzeitig von Handänderungsabsichten, Verkaufs- oder Bauabsichten erfahren und das Gespräch führen, bevor fertige Projekte vorgelegt werden. Eine aktive Kommunikation, zum Beispiel im Rahmen des kommunalen Leitbildes und der Ortsplanungsrevision sensibilisiert die Bevölkerung für die Innenentwicklung. Es muss jedoch gelingen, die Mehrwerte für alle aufzuzeigen.

Die Innenentwicklung ist immer auch unter dem Gesichtspunkt der hochwertigen Siedlungserneuerung, der Sozialstruktur nach Quartieren, des Energiesparpotentials, der Verbesserung der Siedlungsqualität (Grün- und Freiräume, Fuss- und Veloverkehr) und der Wahrung der Identitäten zu sehen. Es wird Aufgabe der Planungsbehörde im Vorfeld der Revision sein, diese Grundsätze mit Einbezug der Bevölkerung festzulegen.

#### 4.2 Dorfzentrum und Strassengestaltung

Wo ist das Dorfzentrum Speicher? Von aussen stellt sich die Frage, ob die historischen Bauten «im Dorf» mit dem Kirchplatz, der Strassenraum zwischen Krone und Bahnhof oder der Raum vor dem Bahnhof das Zentrum von Speicher sind. Gemäss «Handlungsanweisungen des Gemeinderats an die Planungskommission für die Ortsplanung» soll ein belebtes Zentrum geschaffen werden. Wo dieses räumlich liegt, ist nicht gesagt. Ein Dorfzentrum zeichnet sich in der Regel aus durch einen «Dorfplatz» sowie einzelne Nutzungen wie Läden, Restaurant/Kaffee und öffentliche Nutzungen. Ein Dorfzentrum ermöglicht der Bevölkerung, einander zufällig, beim Verrichten ihrer täglichen Aufgaben zu begegnen. Dorf- und Stadtzentren waren früher, als sich die ganze Bevölkerung noch im Dorf versorgte und viele Restaurants und Gasthäuser überleben konnten, viel grösser. Heute stehen die Gemeinden vor der Herausforderung, ihre Zentren zu verkleinern und die Nutzung zu konzentrieren.



Abbildung 7: Speicher entwickelte sich als Strassendorf entlang der Hauptstrasse. Quelle: Luftbild swisstopo 1946, [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

Wie bereits erwähnt hat sich Speicher aus einem Strassendorf entlang der Hauptstrasse entwickelt. Deshalb liegen die Gasthäuser sowie die Mehrheit der Läden verteilt an dieser Strasse. Je lückenhafter die Nutzungen sind und je weiter die Wege dazwischen, desto weniger «Zentrum» ist spürbar.

In der Gemeinde sind verschiedene Vorhaben am Laufen, die eine Auswirkung auf das Dorfzentrum haben. Eine neue Migros-Filiale soll im Quartier Reutenen entstehen, und das Gemeindehaus kann den heutigen Bedürfnissen nicht mehr genügen. Zudem steht eine Strassenraumgestaltung der Hauptstrasse bevor.

Aus unseren über 60 Beratungen schweizweit im Rahmen des Netzwerks Altstadt wissen wir, dass die Grossverteiler, wie die Migros, eine grosse Relevanz für die Bedeutung eines Ortszentrums haben. Sie sind die Frequenzbringer für die kleineren Fachgeschäfte. Werden die Grossverteiler peripher angesiedelt, verzichten die Kunden darauf, für das Brot noch zur Bäckerei oder für das Fleisch zu Metzgerei zu fahren. Wir empfehlen deshalb eindringlich, nochmals zu prüfen, ob es für die 300 Quadratmeter grosse Migros-Filiale nicht einen zentralen Standort gäbe. Wie auf dem Rundgang besprochen, könnte dies im oder vor dem Depot der Appenzellerbahn sein. Ein ausgezeichnete Standort für eine publikumsintensive Nutzung ist aus unserer Sicht auch die Liegenschaft der Druckerei Lutz, wo heute bereits die Gemeindebibliothek und die Ludothek untergebracht sind. Wir empfehlen, möglichst schnell mit den beiden Eigentümern Kontakte aufzunehmen und deren Meinung zu dieser Idee einzuholen und ihre Bereitschaft für eine Kooperation auszuloten. Das private Bauprojekt für die geplante Migros im Quartier Reutenen ist im Moment wegen Erschliessungsfragen blockiert. Ev. könnte ein Projekt ohne Migros, das heisst ohne verkehrsintensive Nutzung, an diesem Ort bessere Chancen für eine Realisierung haben. In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde auch das Gespräch mit der Migros suchen.



Abbildung 8: Mögliche Orte für publikumsintensive Nutzungen oder weitere öffentliche Nutzungen sind das Depot der Appenzellerbahn oder der Standort der Druckerei Lutz.

Die Haus-Analyse hat ergeben, dass sich das geschützte Gebäude des Gemeindehauses nicht für einen An- oder Umbau eignet. Aus unserer Erfahrung ist auch das Gemeindehaus eine «Institution», die das Zentrum nicht leichtfertig verlassen sollte. Wir empfehlen, den neuen Standort des Gemeindehauses zusammen mit der Überprüfung der Zonen für öffentliche Bauten zu prüfen. Gut möglich, dass Liegenschaften mit Privaten abgetauscht werden können. Die Gemeindeverwaltung könnte eventuell auf einer der beiden für die Migros vorgeschlagenen Parzellen angeordnet werden (Depot der Appenzellerbahn oder Druckerei Lutz). Dadurch könnte der Raum um den Bahnhof zum erkennbaren Dorfzentrum werden.



Der Kanton Appenzell Ausserrhoden arbeitet aktuell zusammen mit der Gemeinde das Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK für die Hauptstrasse aus. Eine wichtige Rolle kommt auch der Appenzellerbahn zu, die vorher ihre Bahnübergänge sanieren muss. Die beiden Akteure, Tiefbauamt und Appenzellerbahn, sind sich scheinbar nicht einig, wer den nächsten Schritt machen muss. Wir empfehlen der Gemeinde, ihre Bedürfnisse in Bezug auf die Hauptverkehrsachse klar darzulegen. Auch wenn auf der ganzen Länge der Platz für eine Kernfahrbahn zu knapp und die Strasse für einen durchgehenden Radweg zu eng ist, sollte die Strasse von Fassade zur Fassade geplant werden. Die Gemeinde sollte aufzeigen können, wo eine Strassenraumgestaltung besonders qualitativ sein muss. Wo Öffnungen, ev. Sitzmöglichkeiten geschaffen werden sollten. Welchen Beitrag die Privaten mittel- und längerfristig an die Aufwertung des Strassenraums leisten sollen.

#### **4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

In ihren Ausführungen erläuterte die Gemeinde, dass im Rahmen der Ortsplanung die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen überdacht werden sollen. So besteht Erneuerungsbedarf an Schulbauten, der Erhalt von Einzelturnhallen wird hinterfragt, zum Teil ist die Gemeinde mit ihren Verwaltungen eingemietet, das heutige Gemeindehaus entspricht nicht mehr den Bedürfnissen, kann aber nicht erweitert werden, das Bauamt liegt in einer Wohn- und Gewerbezone und die Abwasserreinigungsanlage ARA wurde stillgelegt. Wie bereits erwähnt, scheint es uns sinnvoll, die Zonen für öffentliche Bauten OE von Zeit zu Zeit zu überdenken.

Wir empfehlen der Gemeinde jedoch, den Fokus etwas zu öffnen und nicht von den aktuellen Zonen OE auszugehen sondern von den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde. Welche räumlichen Bedürfnisse (kommunale und private) sind heute bekannt, die nicht befriedigend abgedeckt werden können? Welche Liegenschaften und Areale von Privaten, der öffentlichen Hand oder Institutionen stehen eventuell zur Verfügung und könnten abgetauscht oder erworben werden? Das weiter oben erwähnte räumliche Leitbild hilft, Bedürfnisse und Areale sowie Abhängigkeiten und Synergien aufzuzeigen. Im Rahmen der Ausarbeitung dieses Leitbildes kann die Gemeinde kurz-, mittel- und längerfristig Überlegungen vornehmen und gegebenenfalls auch die finanziellen Konsequenzen abschätzen.

#### **4.4 Siedlungsränder sowie die Grün- und Freiräume**

Im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbildes wird eine Diskussion zu den Grün- und Freiräumen geführt werden müssen. Innenentwicklung und bauliche Verdichtung kann der Bevölkerung nur schmackhaft gemacht werden, wenn im Gegenzug der Grün- und Freiraum gesichert oder nach Möglichkeit vergrössert und ökologisch aufgewertet werden kann.

Vögelisegg ist ein wichtiger und richtiger Ort, einen historisch bedeutsamen Grün- und Freiraum aufzuwerten und zu sichern. Dieses Projekt soll aus unserer Sicht weiterverfolgt werden.

Heute verfügt Speicher noch über Grün- und Freiräume im Siedlungskörper. Einzelne sind bereits als Grünzonen GRi gesichert. Es müsste überlegt werden ob andere Flächen, die heute im Zonenplan noch als Übriges Gemeindegebiet ÜG ausgewiesen sind, um sie längerfristig zu sichern, auch der Grünzone zugewiesen werden könnten. Wir schlagen vor dazu im Leitbild auch ein Grünraumkonzept auszuarbeiten. Darin kann auch angedacht und festgehalten werden, welchen Beitrag Private bei der Umsetzung von Bauprojekten an die Aufwertung des Grün- und Freiraums sowie an die Gestaltung der Siedlungsränder beitragen können.

In der Vergangenheit waren Siedlungsränder nur befristet «Ränder», da die Siedlungsentwicklung in die Fläche Programm war. Heute ist die Siedlungserweiterung eine Ausnahme. Das heisst, es lohnt

sich, vor allem dort wo keine Siedlungsausdehnung mehr vorgesehen ist, sich aktiv und qualitativ mit der Gestaltung des Übergangs Siedlung-Landschaft auseinanderzusetzen.

#### **4.5 Verhältnis Speicher und Speicherschwendi**

Der Dorfteil Speicherschwendi ist topografisch vom Dorf Speicher getrennt. Mit seinen ca. 700 Einwohnern ist Speicherschwendi zu klein um ein eigenständiger Dorfteil mit einem attraktiven Dorfleben zu sein. Darum scheint es unwahrscheinlich, dass eine aktive Belebung möglich ist. Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Mittel sollten sich darum auf den Dorfkern konzentrieren. Speicherschwendi wird wohl ein auf die Stadt St. Gallen ausgerichtetes Wohnquartier bleiben.

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes soll sich die Bevölkerung von Speicherschwendi selber dazu äussern, welche Bedeutung ihr Dorfteil in Zukunft haben soll. Ein erkennbarer Dorfplatz mit Brunnen, Restaurant, Dorflinde kann durchaus identitätsstiftend wirken. Ein Laden kann wohl nicht wirklich überleben, ausser es ist ein Hobby- oder Liebhaberprojekt. Oder die Gemeinde stellt ein Lokal zu Verfügung. Auch dieser Laden müsste am Dorfplatz liegen.

Wir könnten uns vorstellen, dass einmal oder zweimal jährlich ein Gemeindeganztage, ein regionaler Markt etc. in Speicherschwendi stattfindet. Hier soll aber die Bevölkerung von Speicherschwendi in die Pflicht genommen werden und sagen, was sie möchte, und inwiefern sie bereit ist mitzuarbeiten.

#### **4.6 Aktive Bodenpolitik und Baulandmobilisierung**

Auch wenn die bisher vorgenommene aktive Bodenpolitik und Beratung nicht immer zum Erfolg geführt hat (Arealentwicklung «Linde», Gestaltungsplan Unterdorf, Alterswohnungen im Zentrum) möchten wir die Gemeinde motivieren diese Politik weiterzuführen. Jeder noch so kleine Erfolg kann helfen, die Innenentwicklung zu stärken. Unsere Erfahrungen zeigen, dass Innenentwicklung auf aktive Gemeindebehörden angewiesen ist. Insbesondere, wenn die betroffenen Grundeigentümer und die wichtigen Akteure frühzeitig in die Prozesse einbezogen werden, können auch grössere Erfolge erreicht werden. Insbesondere im Ortszentrum sollte keine Gelegenheit ausgelassen werden, das Dorf zu beleben (aktuell z.B. bei der Suche nach einem neuen Standort für die Gemeindeverwaltung).

### **5 Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

Im Rahmen dieses Beratungsauftrags sind keine detaillierten Analysen und konkreten Empfehlungen zur Entwicklung der Gemeinde möglich. Wichtig scheint uns, dass ein klarer, gut strukturierter Prozess für die Ortsplanung aufgelegt wird. Und da ist Speicher auf gutem Weg.

Es ist vorgesehen, als nächstes ein räumliches Leitbild zu erarbeiten. Wir empfehlen, in diese Arbeitsgruppe einige wichtige Akteure der Gemeinde einzubinden (Unternehmer, Grundeigentümerinnen, Vereinspräsidenten, Künstler etc.). Ein erster Entwurf des Leitbildes soll öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert werden.

Wir schlagen auch vor, ein Kommunikationskonzept für diese nächsten Planungsphasen zu erstellen. Es soll aktiver kommuniziert werden als dies im Normalfall gemacht wird, da die Dorfentwicklung und insbesondere die Innenentwicklung die Dorfbevölkerung betrifft und auch beschäftigt.

Wir hoffen, unsere Einschätzungen und Empfehlungen beantworten Ihre eingangs gestellten Fragen und helfen Ihnen bei der Überarbeitung der Ortsplanung Speicher. Wir freuen uns, am 18. November 2019 mit Ihnen den Bericht diskutieren zu können.