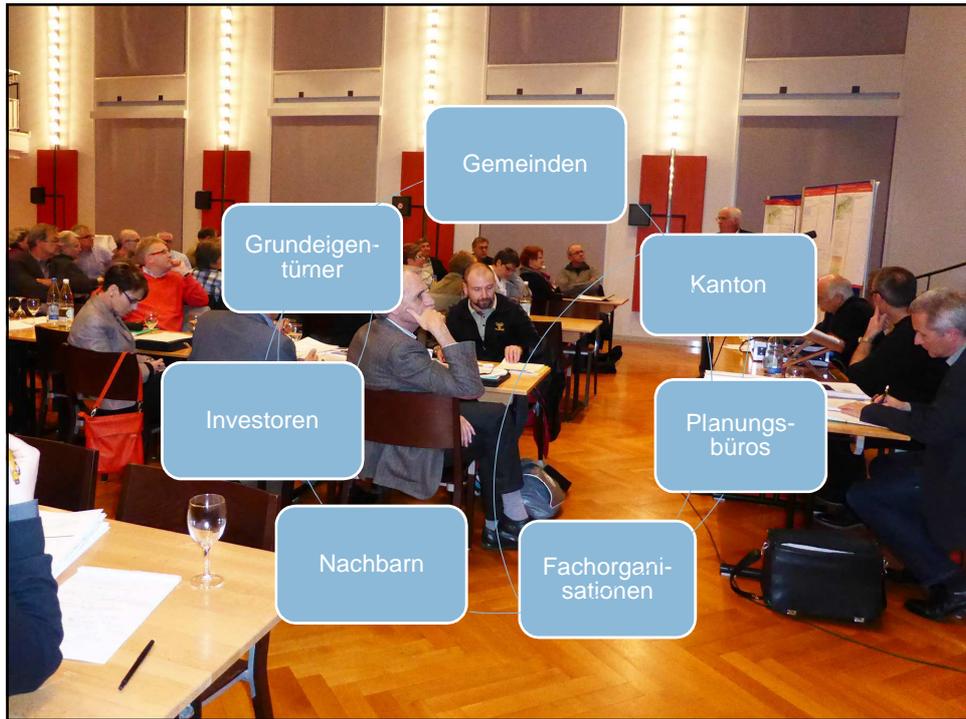




 **Appenzell Ausserrhoden**

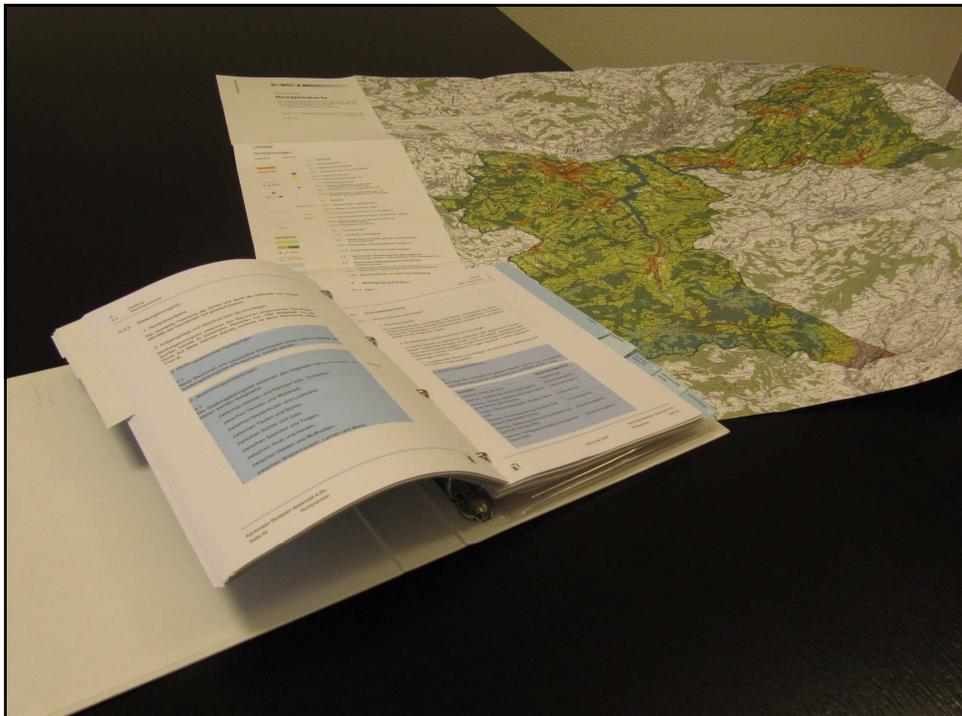
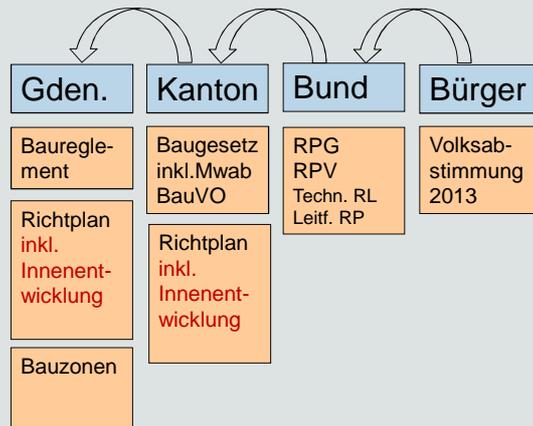
1. Akteure der Innenentwicklung
2. Auftrag des Kantonalen Richtplans
3. Unterstützung durch Kanton
4. Innenentwicklung gemeinsam

2



1. Akteure der Innenentwicklung
2. Auftrag des Kantonalen Richtplans
3. Unterstützung durch Kanton
4. Innenentwicklung gemeinsam

## Neues Raumplanungsgesetz mit Folgen



## Aufträge des neuen Kt. Richtplans an die Gemeinden

- Gemeinden sorgen für innere Verdichtung und für eine aktive Bodenpolitik
- Konkrete Verdichtungsziele für Zentrumsgemeinden und Ländliche Gemeinden, Ortsplanung anpassen
- Gemeinden fördern eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen
- Kommunaler Richtplan ist innert 5 Jahren zu überarbeiten, separates Kapitel Innenentwicklung und Siedlungserneuerung.

1. Akteure der Innenentwicklung
2. Auftrag des Kantonalen Richtplans
3. Unterstützung durch Kanton
4. Innenentwicklung gemeinsam

## Unterstützung durch Kanton

- Kanton unterstützt durch Information und Beratung (RP)
- Kanton erstellt Arbeitshilfe zur qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen und zur Siedlungserneuerung (RP)
- Kanton schafft ständige Strukturen bezügl. Siedlungs- und Arealentwicklung (RP)
- Projekt Arealentwicklung (BauG Art. 91 a)
- Projekt Hausanalysen (BauG Art. 91 b)
- Internetseite ARE, Rubrik Planen -> Innenentwicklung.



## Hausbesitzer erhalten Entscheidungshilfe

Mit einer in Appenzell Ausserrhodon erprobten Methode will Uri die Zentren der Dörfer attraktiver machen

Renovieren oder abbrechen und neu bauen? Mit konkreten Analysen zeigen Kantone den Eigentümern auf, welcher effektive Wert in ihren Liegenschaften steckt. In Randregionen wird so neuer Wohnraum geschaffen.

ERICH ASCHWANDEN

Es ist noch etwas stiller geworden in Göschenen, seitdem die meisten Züge nicht mehr über die Gotthard-Bergstrasse, sondern durch den Basistunnel fahren. Doch schon vor dem 11. Dezember wirkten die Ortskerne von Gurtellen, Wassen und Göschenen verlassen und teilweise vernachlässigt. Doch es gibt Hoffnung auf einen gewissen Aufschwung: Ende November wurden in Andermatt die Richtfeste des Radisson-Blu-Hotels, der Gotthard Residences sowie von Apartmenthäusern gefeiert. Das Tourismusresort von Investor Samih Sawiris wächst und braucht immer mehr Arbeitskräfte, die im oberen Reusstal eine preisgünstige Wohnung finden könnten.

Wert wird unterschätzt

Nicht nur das Oberland, auch das Urserental, das Schächenal und andere Gebiete abseits des Zentrums Altdorf sind im Kanton Uri von Abwanderung betroffen. Wohnraum steht leer, eigentlich schöne Liegenschaften verfallen. 2015 hat die Regierung daher ein Projekt zur Förderung des Wohnraums gestartet, das insbesondere die historischen Dörfer wieder lebenswerter machen will. Ein Instrument dafür ist die sogenannte Hausanalyse, die in den



erklärt Fredi Altherr von der Ausserrhodener Denkmalpflege.

Eine Hausanalyse, die durch speziell geschulte Architekten erstellt wird, umfasst einen Kurzbeschreibung der Liegenschaft und von deren baulichem Zustand. Sie gibt Empfehlungen ab, ob sich eine Sanierung lohnt oder ein Abbruch und Neubau angezeigt ist. Weiter zeigt die Analyse auf, wie eine künftige Nutzung des Gebäudes aussehen könnte. Enthalten in der Beurteilung sind auch Schätzungen der Kosten und der zu erwartenden Rendite der vorgeschlagenen Massnahmen, umgerechnet etwa auf Mietzins. «Ein fertiges Bauprojekt ist eine Hausanalyse nicht, sondern ein Grobprojekt für eine Liegenschaft. Die Grundrisse sind geklärt, und die Bewilligungsfähigkeit ist sichergestellt», betont Altherr, der die Dienststelle Hausanalyse in Appenzell Ausserrhodon leitet.

Gemäss Marco Achermann, Leiter der Abteilung Raumplanung des Kantons Uri, kann man von den in Ausserrhodon gemachten Erfahrungen profitieren. Als Erstes werden zwei Hausanalysen in den Dörfern von Göschenen sowie eine weitere in Wassen durchgeführt. Ein viertes Objekt, wenn möglich in einer anderen Gemeinde, wird gegenwärtig noch gesucht. In Appenzell Ausserrhodon ist die Hausanalyse seit kurzem im Baugesetz verankert, nachdem sie zuvor Teil von regierungsratlichen Wohnbauprogrammen gewesen ist. Der Entscheid im Grosse Rat fiel im Oktober mit 60:1 Stimme überaus deutlich aus.

Von 2009 bis 2016 wurden in Appenzell Ausserrhodon insgesamt 112 Hausanalysen durchgeführt. Eine Umfrage an der 96 Teilnehmer mitsprachen, zeigte erstaunliche Ergebnisse. So wur-

den bei 53 Liegenschaften Investitionen im Umfang von fast 21 Millionen Franken vorgenommen. In den nächsten 3 bis 5 Jahren wollen 35 Eigentümer rund 15,3 Millionen Franken investieren. Von den rund 220 erstellten Wohnneheiten wurden 120 Wohnungen renoviert, 100 Wohnungen sind noch nicht erneuert worden. Es besteht also weiteres Potenzial zur Schaffung von neuem Wohnraum an verschiedenen Lagen.

Finanzierung als Hindernis

Das Netzwerk Altstadt, eine Beratungs- dienstleistung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, vergibt Lizenzen für die Verwendung der Hausanalyse. Ursprünglich wurde das Instrument vom Burgdorfer Architekten Urs Brülisauer entwickelt und hiess Immo-Check. Netzwerk-Koordinator Heiti Haag ist erfrut, dass diese einfache und zweckmässige Methode nun auch den Weg in die Zentralschweiz findet. Sie hofft, dass damit ein weiterer Schub entsteht, nachdem Appenzell Ausserrhodon und auch die Stadt Lichtenstele im Toggenburg gute Erfahrungen damit gemacht haben.

Wie Haag ausführt, haben andere Kantone und Gemeinden wie etwa Schaffhausen das Instrument ebenfalls geprüft, jedoch darauf verzichtet, weil man sich nicht über die Finanzierung einig wurde. Eine Hausanalyse ist nicht gratis zu haben, sondern kostet bis zu 6000 Franken. Im Kanton Uri bezahlt der Eigentümer 1000 Franken, der Rest wird vom Kanton übernommen. In Ausserrhodon tragen Hausbesitzer, Gemeinde und Kanton je einen Drittel der Kosten. Einige Ausserrhodener Gemeinden beteiligen sich dem auch aus Kostengründen nicht an dem Projekt.

### Internetseite ARE, Rubrik Planen -> Innenentwicklung

#### Amt für Raum und Wald

News aus dem Amt

Mitarbeitende

#### Planen

- > Ansprechpersonen
- > Kommunale Planung
- > Kantonale Planung
- > Grenzüberschreitende Planung
- > Innenentwicklung (Seite im Aufbau)

Bauen

Wald

Jagd

Natur und Landschaft

Naturgefahren

Geoinformation und Vermessung

Publikationen

#### Innenentwicklung (Seite im Aufbau)

##### Grundauftrag

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Auf hat der Vorlage anlässlich des Referendums 2013 mit deutlichem Mehr zugestimmt. Das Gesetz macht bezüglich haushälterischer Bodennutzung strengere und konkretere Vorgaben an die Kantone und Gemeinden. Der Bodenverbrauch soll zugunsten von dichteren Siedlungsstrukturen eingedämmt werden. Dieser Auftrag zur Innenentwicklung gibt städtische Agglomerationen, sondern auch für den ländlich geprägten Raum. In Appenzell Ausserrhodon bietet der Kanton Appenzell Ausserrhodon den Gemeinden aktive Unterstützung.

##### Baubehördentagung 2017

Die Baubehördentagung 2017 widmete sich dem Thema Innenentwicklung. Die Folien ausgewählter Tagungsbeiträge können hier heruntergeladen werden:

##### Arbeitshilfe „Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen“

Eine Arbeitshilfe soll Behörden und Planer bei der Innenentwicklung unterstützen. Sie enthält grundlegende Informationen, Empfehlungen zum Vorgehen und Hinweisen zur Umsetzung und wird im Laufe des Jahres 2018 zur Verfügung stehen.

##### Förderung von Arealentwicklungen

Der Kanton fördert die Entwicklung unternutzter Areale, die Nachverdichtung sowie die Intensivierung von Flächen, damit diese für eine wertschöpfungsintensivere Nutzung verfügbar sind.

[Weiterführende Informationen zur Arealentwicklung](#)

Beiträge an eine Haus-Analyse

1. Akteure der Innenentwicklung
2. Auftrag des Kantonalen Richtplans
3. Unterstützung durch Kanton
4. Innenentwicklung gemeinsam

Innenentwicklung  
erfordert ein  
gemeinsames  
Grundverständnis  
von Qualität





**Innenentwicklung braucht Kreativität für unkonventionelle Ideen**



**Innenentwicklung braucht Allianzen und Einzelkämpfer**