



Gemeinde Stein AR

PROJEKT NR. 030.3.013

LEITBILD UND INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE

REVISION ORTSPLANUNG

30. MAI 2025

MITWIRKUNG



Titelbild: Bild der Gemeinde Stein

Quelle: Eigene Aufnahme | Juni 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Zweck und Einordnung	6
1.3	Bestehende Planungsinstrumente	6
1.4	Vorgehen	6
2	Standortbestimmung	7
2.1	Regionale Einbettung	7
2.2	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	8
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung	8
2.2.2	Beschäftigtenentwicklung	8
2.3	Flächenpotenzialanalyse	8
2.4	Kantonaler Richtplan	9
2.4.1	Raumtyp	9
2.4.2	Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung	9
2.4.3	Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMKZ)	10
2.4.4	Arbeitsplatzentwicklung	10
3	Analyse	11
3.1	Landschaftsraum	11
3.2	Siedlungsstruktur	11
3.2.1	Historische Entwicklung	11
3.2.2	Umgesetzte Innenentwicklungsmassnahmen	12
3.2.3	Quartieranalyse	13
3.2.4	Freiraumsystem	18
3.3	Erschliessung / Mobilität	20
3.3.1	Öffentlicher Verkehr (ÖV) / Fuss- und Veloverkehr	20
3.3.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	20
3.4	Öffentliche Infrastruktur / Wichtige Einrichtungen	20
3.5	Schlussfolgerung / Potenzialkarte	20
4	Leitbild	23
4.1	Gesamtörtliche Entwicklung	23
4.2	Leitsätze für die Entwicklung des Dorfes	23
5	Innenentwicklungsstrategie	27
5.1	Strategieansätze	27
5.2	Quartierentwicklung	27



5.3	Massnahmenkatalog	29
5.4	Schwerpunktgebiete.....	29
5.5	Massnahmen zur Förderung der Überbauung	32
5.6	Monitoring und Controlling	33
5.7	Zeitplan	33
6	Schlussfolgerung / Empfehlung.....	34
6.1	Richtplanung (behördenverbindliche Umsetzung).....	34
6.2	Nutzungsplanung (allgemeinverbindliche Umsetzung).....	35
7	Anhang.....	35

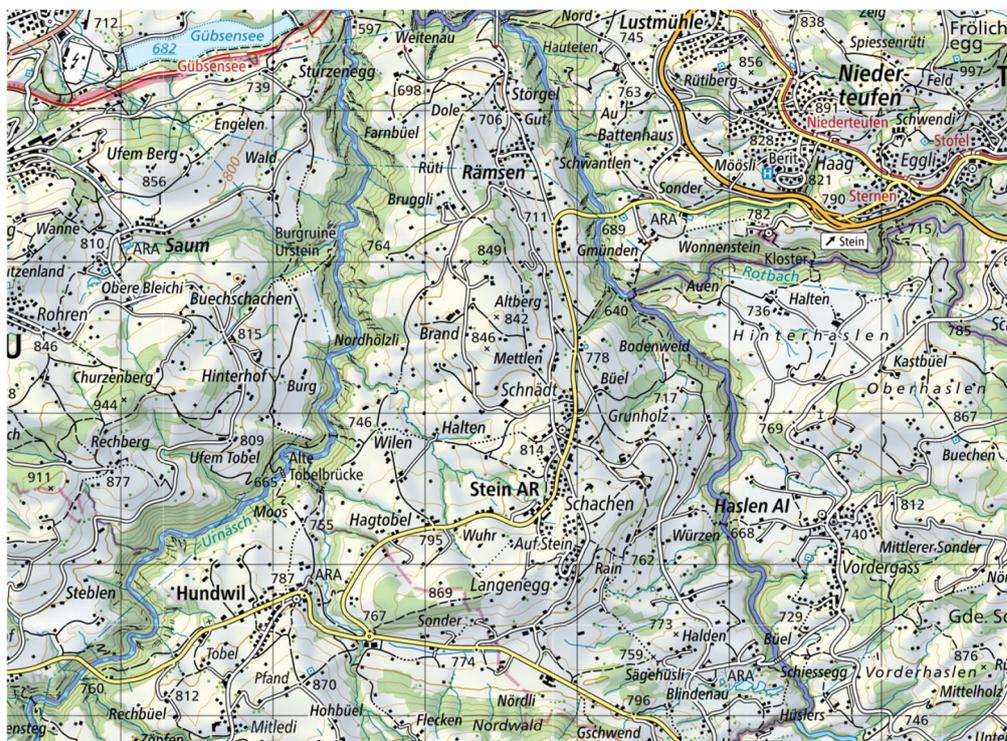


1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat sich das Schweizer Stimmvolk anfangs 2013 für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen. Die Abstimmung vom 3. März 2013 über das neue Raumplanungsgesetz wurde im gesamten Kanton Appenzell Ausserrrhoden mit einem Ja-Anteil von 66 % angenommen. In Stein stimmten 70 % für das neue Raumplanungsgesetz.¹ Ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmend grösser werden. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um eine geordnete und qualitätsvolle Innenentwicklung erreichen zu können. Damit die Innenentwicklung gezielt mitgestaltet und die öffentlichen Interessen eingebracht werden können, sind konkrete Entwicklungsvorstellungen seitens der öffentlichen Hand nötig. Mit dem vorliegenden Leitbild werden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Stein aufgezeigt. Es bildet die Grundlage für die anstehende Ortsplanungsrevision.



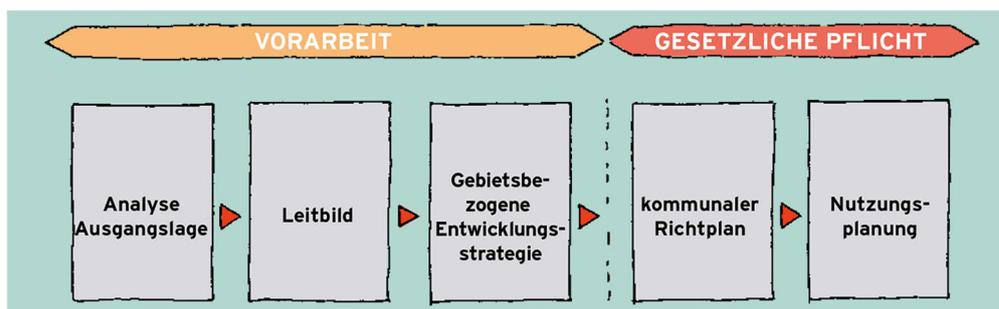
Landeskarte
1:50'000
swisstopo

¹ Archiv Wahlen und Abstimmungen 2013, www.ar.ch, Zugriff Juli 2020



1.2 Zweck und Einordnung

Voraussetzung einer Ortsplanungsrevision ist die Erarbeitung einer Gesamtschau in Form eines Leitbildes. Im Leitbild wird die Ausgangslage für die Ortsplanung erörtert und die grobe Stossrichtung für die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung aufgeführt. Die Innenentwicklungsstrategie ist ein Bestandteil dieses Leitbildes. Für den weiteren Ortsplanungsprozess hat das Leitbild wegleitenden Charakter. Die verbindliche Umsetzung erfolgt in den nächsten Stufen der Richtplanung (behördenverbindlich) sowie in der Rahmennutzungsplanung (allgemeinverbindlich).



Ausschnitt
Raumplanerischer
Werkzeugkasten
aus der
kantonalen
Arbeitshilfe

Amt für Raum
und Wald Kt. AR

1.3 Bestehende Planungsinstrumente

Nachfolgend sind die heute rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde Stein aufgelistet:

- Gemeinderichtplan, genehmigt am 7. März 2006
- Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege, erlassen am 11. April 1995
- Zonenplan Nutzung und Schutz, genehmigt am 31. Juli 1990
- Zonenplan Gefahrenzonen, genehmigt am 7. März 2006
- Baureglement, genehmigt am 7. März 2006
- Erschliessungsprogramm vom 7. März 2006
- diverse Sondernutzungspläne

1.4 Vorgehen

Das Leitbild und die Innenentwicklungsstrategie wird in vier Phasen erarbeitet:

- Standortbestimmung
- Analyse
- Leitbild
- Innenentwicklungsstrategie

Als Grundlage für die Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie dient die Arbeitshilfe des Kantons.²

² Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung, Amt für Raum und Wald Kt. AR, Frühling 2019

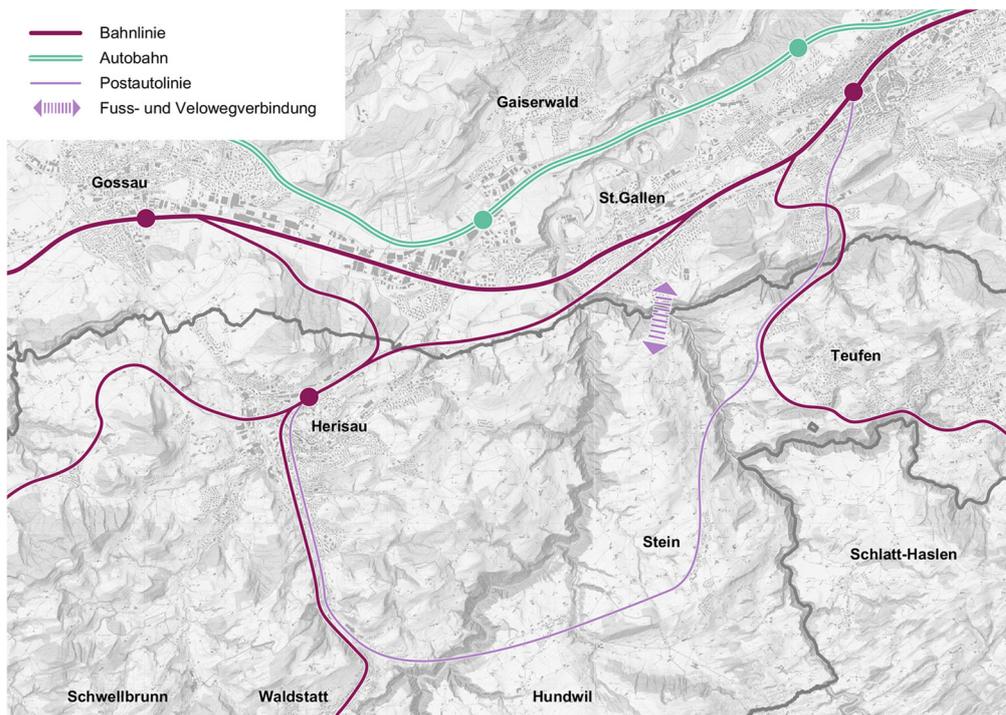


2 Standortbestimmung

2.1 Regionale Einbettung

Die Gemeinde Stein grenzt im Norden an den Kanton St.Gallen und im Südosten an den Kanton Appenzell Innerrhoden. Die Autobahnanschlüsse in Winkeln und in St.Gallen sind in 15-20 Minuten erreichbar. Über die Postautolinie bestehen Anschlüsse an die Bahnhöfe Herisau und St.Gallen. Darüber hinaus besteht mit der Haggenbrücke eine direkte Fuss- und Velowegverbindung in die Stadt St.Gallen. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Agglomeration St.Gallen – Bodensee.

Die Gemeinde nimmt innerhalb der Region primär eine Wohn- und Erholungsfunktion wahr und zeichnet sich durch die schnelle Erreichbarkeit des regionalen Zentrums Herisau und des Agglomerationszentrums St.Gallen aus. Mit dem Appenzeller Volkskunde-Museum und der Schaukäserei verfügt die Gemeinde auch über Einrichtungen von überkommunaler Bedeutung.



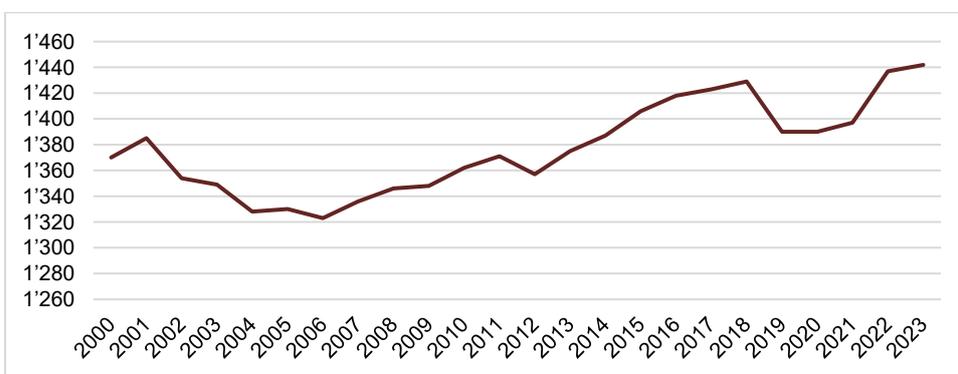
Regionale
Einbettung
ERR AG



2.2 Bevölkerung- und Beschäftigtenentwicklung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

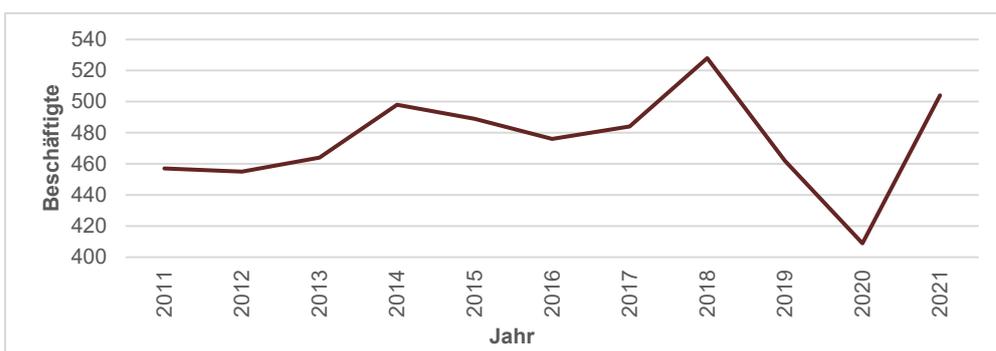
Die Gemeinde Stein zählt per Ende 2023 1'442 Einwohnerinnen und Einwohner. Während die Einwohnerzahl zwischen dem Jahr 2000 und 2010 aufgrund der ausbleibenden baulichen Tätigkeiten leicht rückläufig war, hat sie in den letzten 10 Jahren, insbesondere aufgrund der Entwicklung des Quartiers Schnädt, deutlich zugenommen (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Bundesamt für Statistik). Nach einem Rückgang ab 2018 lässt sich wiederum eine Erhöhung der Einwohnerzahl verzeichnen. Diese Schwankung ist vornehmlich in der Erneuerung der Zentrumsüberbauung in Schachen begründet.



Ständige Wohnbevölkerung per Ende Jahr Gemeinde Stein
Bundesamt für Statistik

2.2.2 Beschäftigtenentwicklung

Im kantonalen Vergleich hat die Gemeinde Stein einen überdurchschnittlich hohen Anteil Beschäftigte im 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft) von 17 %. Dahingegen liegt der Anteil des 2. Sektors (Industrie und Gewerbe) mit 13 % deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt. Der Anteil des 3. Sektors (Dienstleistung) liegt mit 70 % in etwa im kantonalen Durchschnitt. Die Beschäftigtenzahl ist bis 2018 ansteigend.



Beschäftigte per Ende Jahr Gemeinde Stein
Bundesamt für Statistik

2.3 Flächenpotenzialanalyse

Seit dem Jahr 2020 werden im Kanton Appenzell Ausserrhoden flächendeckend die Baulandreserven der Gemeinden mit dem System Raum+ erhoben. Raum+ wurde von der Professur



für Raumentwicklung der ETH Zürich entwickelt und stellt nach mehrjähriger Weiterentwicklung und Anwendung in verschiedenen Kantonen eine ausgereifte, praxiserprobte Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven dar. Dabei wird zwischen folgenden Flächenpotenzialen unterschieden:

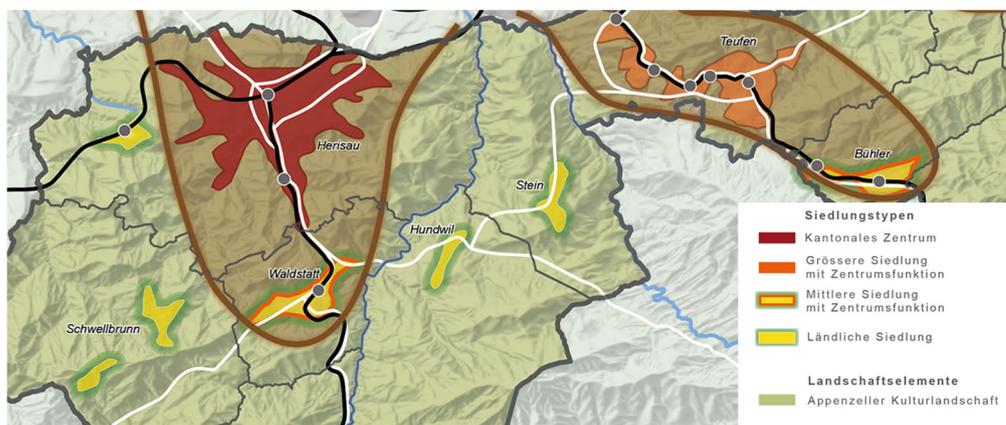
- Innenentwicklungspotenziale (unbebaute, zu gering oder nicht mehr genutzte Flächen ab 2'000 m² innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets)
- Baulücken (unbebaute, baureife Einzelbauplätze zwischen 200 - 2'000 m²)
- Aussenreserven (unbebaute Flächen ab 2'000 m² ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets)

Von den Gesamtsiedlungsreserven in der Gemeinde Stein sind 2 ha unbebaut. Davon werden 1.6 ha als Aussenreserve und 0.4 ha als Baulücke bezeichnet (vgl. Plan im Anhang). Innenentwicklungspotenziale gemäss Raum+ sind in Stein nicht vorhanden.

2.4 Kantonaler Richtplan

2.4.1 Raumtyp

Im Raumkonzept des Kantons Appenzell Auser Rhoden wurden alle Gemeinden anhand der heutigen Struktur in vier Raumtypen gegliedert. Die Gemeinde Stein ist eine ländliche Gemeinde. Diese weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf und verfügen über eine Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs sowie an Arbeitsplätzen (Gewerbe). Darüber hinaus verfügen diese Gemeinden auch über eine ÖV-Anbindung.



Raumkonzept
Appenzell AR
Metron Raumentwicklung AG,
13.04.2016

2.4.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Das neue Raumplanungsgesetz setzt auf die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven, bevor das Siedlungsgebiet nach aussen erweitert werden kann. Zum einen erfolgt dies über die Baulandverflüssigung der unbebauten Bauzonen und zum anderen über die sukzessive Nachverdichtung der bereits überbauten Bauzonen.



Die ländlichen Gemeinden, deren Nutzungsdichte über dem Bundesmedian der ländlichen Gemeinden liegen (29 RN/ha, Stand anfangs 2012), zeigen auf, wie sie die Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten können. Die Gemeinden, deren Nutzungsdichte unter dem Bundesmedian der ländlichen Gemeinden liegen, schaffen in den Ortsplanungen die Möglichkeit, dass sie die angestrebte Verdichtung zur Erreichung des Bundesmedianwertes erreichen können.

Die Gemeinde Stein hat den Bundesmedianwert mit einer Dichte von 49 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar (Bauzonendaten Stand 1.5.2014) bereits erreicht. Dementsprechend richtet sich das Ziel auf den Erhalt der bestehenden Dichte. Die Gemeinde Stein ist jedoch frei, eine höhere Dichte anzustreben.

2.4.3 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMKZ)

Abhängig vom Gemeindetyp legt der kantonale Richtplan das angestrebte Bevölkerungswachstum fest, welches als Berechnungsgrundlage für die Dimensionierung der WMKZ dient. Gemäss kantonalem Richtplan (S.1.2) soll in der Gemeinde Stein bis ins Jahr 2040 ein moderates Einwohnerwachstum von 0.36 % pro Jahr angestrebt werden. Für Stein bedeutet dies ein jährliches Wachstum von ca. 5 Einwohnerinnen und Einwohner. Bis ins Jahr 2040 soll auch ein moderates Beschäftigtenwachstum (VÄ) von 0.36 % pro Jahr angestrebt werden.

Die Kapazität des bestehenden Zonenplans übersteigt zum heutigen Zeitpunkt das prognostizierte Bevölkerungswachstum gemäss kantonalem Richtplan. Die Auslastung des Zonenplans liegt bei ca. 98 %.³ Die Erweiterung der bestehenden WMKZ ist nicht zulässig.

Der flächengleiche Abtausch von WMKZ ist jedoch bei der Erfüllung der folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die ÖV-Erschliessung in dem für den Bauzonenabtausch vorgesehenen Gebiet ist mindestens gleich gut.
- In einem Bebauungskonzept wird der Nachweis einer eingepassten, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise erbracht.
- Die Erhältlichkeit der Bauzone ist vertraglich sichergestellt.

2.4.4 Arbeitsplatzentwicklung

Gemäss kantonalem Richtplan sind in allen Gemeinden die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben. Neue industrielle und gewerbliche Betriebe sowie produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe sind vorwiegend in Schwerpunktgemeinden anzusiedeln. Die Gemeinde Stein wird im kantonalen Richtplan nicht als Schwerpunktgemeinde aufgeführt.

Bei Einzonungen von Gewerbe- oder Industriezonen für bestehende Betriebe ist im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens nachzuweisen, dass das vorhandene Nutzungspotenzial des Betriebes ausgeschöpft wurde und eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird. Der Gemeinde sind aktuell keine Entwicklungsabsichten von Betrieben bekannt.

³ gemäss Berechnung Bauzonendimensionierungstool vom 30.5.2025



3 Analyse

3.1 Landschaftsraum

Die Gemeinde Stein liegt eingebettet zwischen den beiden Flüssen Urnäsch und Sitter. Die sanfte Hügellandschaft sowie die umgrenzenden bewaldeten Flussläufe sind charakteristisch für den Landschaftsraum. Die topografischen Verhältnisse sind gemässigt. Der tiefste Punkt (593 m ü. M. beim Sitterviadukt) und der höchste Punkt (868 m ü. M. im Högg) liegen innerhalb von 300 m. Die Landschaft ist geprägt durch die typische Streusiedlung und eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung.

3.2 Siedlungsstruktur

3.2.1 Historische Entwicklung

Mit dem Bau der Kirche in der Mitte des 18. Jahrhunderts und mit der Erstellung von weiteren Bauten um den Kirchplatz entstand in der Gemeinde Stein der heutige Dorfkern (türkis). Bis dahin bestand die heutige Gemeinde Stein aus einer Streusiedlung ohne eigentlichen Kern. Nach der Erstellung der Hauptverkehrsstrasse in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchsen Häuserzeilen in Richtung Schachen und Schnädt (gelb). Der Erste Weltkrieg setzte dem Wachstum vorübergehend ein Ende.



Flugaufnahme
Hans Gross
1948

ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv



Die Bautätigkeiten nahmen erst wieder in den 1960er Jahren zu. Ab den 1960er Jahren entstanden mehrere Einfamilienhaussiedlungen in den Randgebieten (orange) und die Strassenbebauung wurde ergänzt. Zuerst wurde der Werkhof beim südlichen Dorfeingang erstellt und die Schule erweitert. Später wurden das Mehrzweckgebäude sowie das Gebäude der Schaukäserei und des Appenzeller Volkskunde-Museums erbaut. In den 1990er wurde die Baulücke zwischen dem historischen Dorfkern und der Strassenbebauung mit einem Geschäftshaus und mehreren Wohnhäusern geschlossen.



Flugaufnahme
Benjamin Müller
2012

ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv

3.2.2 Umgesetzte Innenentwicklungsmassnahmen

In der Gemeinde Stein wurden in den letzten Jahren mehrere Projekte zur Innenentwicklung realisiert, welche zu einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte innerhalb des Siedlungsgebietes geführt haben. Nachfolgend werden die Projekte aufgeführt, deren Planungen bereits abgeschlossen sind:

- Quartierplan Schnädt West (Wohnüberbauung)
- Quartierplan Schnädt Ost (Wohnüberbauung)
- Gestaltungsplan Schachen (Wohn- und Gewerbeüberbauung)
- Teilzonen- und Gestaltungsplan Paradiesli (Alterszentrum)

Diese Planungen führten unter anderem auch dazu, dass die Gemeinde Stein hinsichtlich der Einwohner- und Beschäftigtendichte deutlich über dem Bundesmedian liegt.



3.2.3 Quartieranalyse

Die Quartiere (siehe Seite 17) innerhalb der heutigen Bauzone wurden untersucht und hinsichtlich ihres Potenzials für die Innenentwicklung beurteilt. Die nachfolgende Tabelle fasst die Quartieranalyse zusammen:

Nr.	Quartier	Beschreibung	Beurteilung
1	Schachen	<p>Ein- und Zweifamilienhausbebauung in durchgrünter Umgebung. Bestehend aus den Quartierteilen Langenegg (1.1), Auf Stein (1.2) und Schachen (1.3).</p> <p>Langenegg und Auf Stein mit niedriger Raumnutzerdichte und Grossteil der Wohnbauten mit Baujahr zwischen 1960 bis 1980.</p> <p>Gebiet Schachen mit niedriger bis mittlerer Raumnutzerdichte und ausgeglichenerem Verhältnis von neuen und alten Wohnbauten.</p> <p>Es sind keine Schutzziele vorhanden.</p>	<p>Die Raumnutzerdichten sind insbesondere im Bereich der älteren Bauten (1960-1980er) tiefer. Mit dem kommenden Generationenwechsel kann sich die Raumnutzerdichte wieder erhöhen.</p> <p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der peripheren Lage wenig Veränderungspotenzial. Infolgedessen ist keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte oder Einführung einer Mindestdichte vorzusehen.</p>
2	Schachen	<p>Dorfauftakt mit hoher Nutzungsdurchmischung (Alterszentrum, Gewerbe, Wohnen).</p> <p>Zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Gewerbehäuser und offene Betriebsfläche des Werkhofes entlang der Strasse. Gegenüber der Strasse im rückwärtigen Bereich Garagen und überdachte Lagerplätze.</p> <p>Hoher Versiegelungsgrad. Vorplätze entlang Strasse.</p> <p>Höhere Raumnutzerdichten entlang Hauptverkehrsstrasse. Tiefere Raumnutzerdichte beim Paradiesli (Alterszentrum zum Zeitpunkt der Analyse nicht voll ausgelastet) und beim Werkhofareal).</p> <p>Heterogene Altersstruktur der Bauten mit historischen Bauten entlang Hauptverkehrsstrasse und Gewerbe- und Wohnbauten von 1960-2000. Neubau Alterszentrum.</p> <p>Es sind keine Schutzziele vorhanden.</p>	<p>Das Alterszentrum kann älteren Personen den Auszug aus dem Einfamilienhaus erleichtern und den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren ermöglichen.</p> <p>Potenzial zur Weiterentwicklung des Gebietes. Beispielsweise durch punktuelle Entwicklung von Gebieten mittels Sondernutzungsplan oder die Umnutzung/Auslagerung des flächenintensiven Werkhofareals. Wenig Potenzial im nördlichen Bereich aufgrund Neubau Alterszentrum.</p> <p>Die Aufzoning der zweiten Bautiefe auf der Nordseite der Hauptverkehrsstrasse ist zu prüfen.</p>



Nr.	Quartier	Beschreibung	Beurteilung
3	Schachen / Heimat	<p>Wohnhäuser zum Teil mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Bäckerei, Lebensmittelladen).</p> <p>Strassenorientierte Bebauung mit freistehenden zwei- bis dreigeschossigen Häusern. Neue ebenfalls strassenorientierte Überbauung mit höherer Dichte.</p> <p>Zu Parkplätzen umfunktionierte Vorplätze zur Strasse. Rückwärtig und teilweise in den Lücken grüne Aussenbereiche.</p> <p>Mittlere bis hohe Raumnutzerdichte im Bereich der neuen Zentrumsüberbauung entlang der Hauptverkehrsstrasse (Zentrumsüberbauung zum Zeitpunkt der Analyse nicht voll ausgelastet) und im Bereich der Wohnhäuser mit gewerblicher Erdgeschossnutzung. In den übrigen Gebieten niedrige bis mittlere Raumnutzerdichte.</p> <p>Heterogene Altersstruktur der Bauten mit historischen Bauten entlang Hauptverkehrsstrasse, Neubauten im Bereich der Zentrumsüberbauung und Bauten von 1960-2000 bei den Wohngebieten in der zweiten Baureihe der Hauptverkehrsstrasse.</p> <p>Die erste Bautiefe entlang der Hauptverkehrsstrasse ist in der Ortsbildschutzzone.</p>	<p>Mit der Erstellung der neuen Überbauung (Gestaltungsplan Schachen) wurde die Strassenbebauung weiterentwickelt und die Dichte erhöht. Eine ähnliche Entwicklung ist auch auf der gegenüberliegenden Strassenseite denkbar, welche auch nur eine tiefe bis mittlere Raumnutzerdichte aufweist.</p> <p>Grosses Potenzial besteht auch in der Lückenfüllung des Gebietes südlich des Gemeindehauses. Dafür muss vorgängig das grundbuchrechtliche Bauverbot gelöscht werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Überbauung der Reserve (Parz. Nr. 320) ist die Festlegung einer Mindestdichte zu prüfen.</p> <p>Die Aufzoning des östlichen Wohnquartiers in der zweiten Bautiefe ist zu prüfen.</p>
4	Schule / Schaukäserei	<p>Überwiegend öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen mit Schulanlage, Mehrzweckgebäude, Museum und Schaukäserei.</p> <p>Grössere, von der Strasse zurückversetzte Baukörper mit unterschiedlicher Geschosigkeit.</p> <p>Öffentliche Grünräume (Sportplatz, Parkanlage) und grössere Hartplätze (oberirdischer Besucherparkplatz der Schaukäserei / Museum, Pausenplatz Schule).</p> <p>Mittlere Raumnutzerdichten im Bereich der Schaukäserei und dem Museum.</p> <p>Ortsbildschutzzone entlang der Hauptverkehrsstrasse. Geschütztes Kulturobjekt (altes Schulhaus) und Naturobjekt (Einzelbaum beim Gemeindehaus).</p>	<p>In dem Gebiet sind wichtige öffentliche Nutzungen angesiedelt, die zu erhalten sind. Potenzial zur Weiterentwicklung besteht durch punktuelle Entwicklung von Gebieten mittels Sondernutzungsplan. Zum Beispiel durch die Umnutzung des Besucherparkplatzes und die Umstrukturierung des Areals der Schaukäserei und des Museums. Im Rahmen von Sondernutzungsplanverfahren und/oder durch Um- respektive Aufzoning soll die zulässige bauliche Dichte erhöht werden.</p>



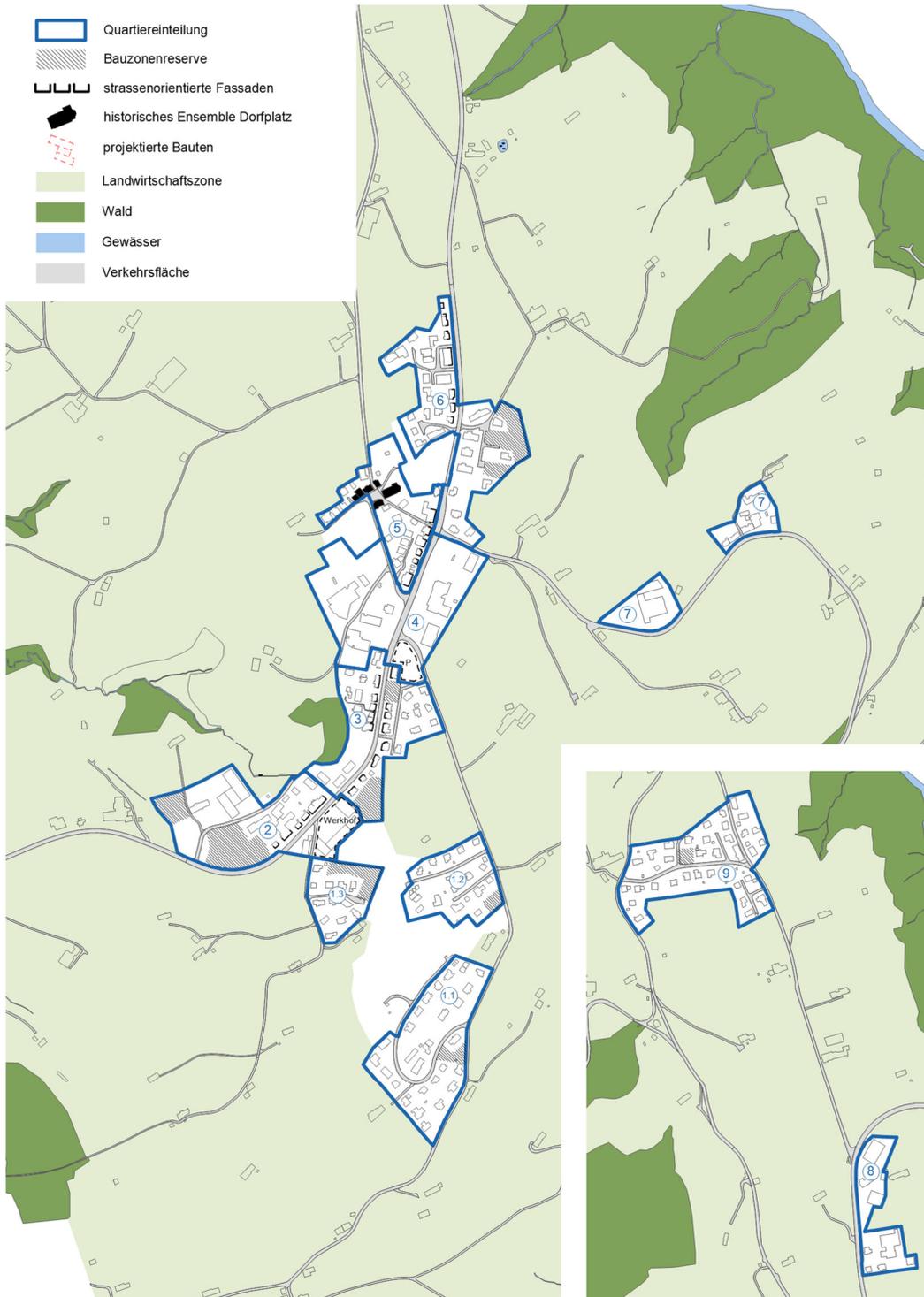
Nr.	Quartier	Beschreibung	Beurteilung
5	Dorf	<p>Wohnhäuser zum Teil mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Werkstatt, Restaurant) entlang der Strasse. Strassenorientierte Bebauung mit freistehenden, zweigeschossigen Bauten.</p> <p>Historischer Dorfkern mit Dorfplatz um Kirche und Landgasthof.</p> <p>Mittlere bis hohe Raumnutzerdichte. Mehrheitlich historische Bausubstanz mit Ausnahme der Bauten der Wohnüberbauung Dorf (ab 1980).</p> <p>Das gesamte Gebiet befindet sich in der Ortsbildschutzzone. Die Kirche und das Pfarrhaus sowie die bestehenden Wohnhäuser am Kirchplatz sind geschützt. Ebenfalls die Einzelbäume um die Kirche.</p>	<p>Aufgrund der schützenswerten Baustuktur/-substanz und der mittleren bis hohen Raumnutzerdichte wenig Veränderungspotenzial. Infolgedessen ist keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte oder Einführung einer Mindestdichte vorzusehen.</p> <p>Bei Neubauten entlang der Hauptverkehrsstrasse ist insbesondere auf die Stellung zur Strasse, Volumen und Form zu achten. Es sind nicht mehr als drei Vollgeschosse vorzusehen. Prägende Bäume und Vorgärten sind zu erhalten respektive wiederherzustellen.</p>
6	Schnädt	<p>Vorwiegend Wohnnutzung. Strassenbebauung ergänzt durch neuere Mehrfamilienhäuser in der ersten Bautiefe und Einfamilienhäuser in der zweiten Bautiefe. Hoher Grünanteil in den Aussenräumen.</p> <p>Die verbleibenden Bauzonenreserven wurden bereits mittels Quartierplanung erschlossen und sind baureif.</p> <p>Mittlere Raumnutzerdichte im weitgehend überbauten Gebiet Schnädt West. Tiefere Raumnutzerdichte im Gebiet Schnädt Ost.</p> <p>Neustes Quartier der Gemeinde Stein mit entsprechend hohem Anteil Neubauten ab 2000.</p> <p>Das Gebiet nördlich des Kirchhügels grenzt an die Ortsbildschutzzone respektive befindet sich teilweise darin. Ansonsten keine Schutzziele.</p>	<p>Aufgrund der neueren Bausubstanz und teils bereits mittleren Raumnutzerdichte wenig Veränderungspotenzial. Infolgedessen ist keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte oder Einführung einer Mindestdichte vorzusehen.</p> <p>Potenzial besteht im Wesentlichen in der Umsetzung der Quartierplanung respektive Überbauung der bestehenden Bauzonenreserven. Aufgrund der vorgeschriebenen Etappierung im Quartierplan Schnädt Ost sind zuerst die inneren Baulücken zu schliessen, bevor die Aussenreserve (Parz. Nr. 903) überbaut werden kann.</p>
7	Grunholz / Bären	<p>Ansammlung von Wohnhäusern und Gewerbebauten an Strasse.</p> <p>Tiefe Raumnutzerdichte.</p> <p>Es sind keine Schutzziele vorhanden.</p>	<p>Aufgrund der peripheren Lage keine grössere bauliche Entwicklung erwünscht. Infolgedessen ist keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte vorzusehen.</p>
8	Säge	<p>Ansammlung von Wohnhäusern und Gewerbebauten an Strasse.</p> <p>Tiefe Raumnutzerdichte.</p> <p>Es sind keine Schutzziele vorhanden.</p>	<p>Aufgrund der peripheren Lage keine grössere wohnbauliche Entwicklung erwünscht. Infolgedessen ist keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte oder Einführung einer Mindestdichte vorzusehen.</p>



Nr.	Quartier	Beschreibung	Beurteilung
9	Rämsen	<p>Kleinsiedlung mit historischer Bebauung entlang Strasse und Erweiterung mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung.</p> <p>Tiefe Raumnutzerdichte. Hauptsächlich Wohnbauten ab 1980 bis 2000. Ausgenommen historische Bebauung entlang der Hauptstrasse.</p> <p>Es sind keine Schutzziele vorhanden.</p>	<p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der peripheren Lage wenig Veränderungspotenzial und keine grössere bauliche Entwicklung erwünscht. Infolgedessen ist keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte oder Einführung einer Mindestdichte vorzusehen.</p>



Quartiere
ERR AG



3.2.4 Freiraumsystem

Für die Analyse des Freiraums im Siedlungsgebiet sind die bestehenden Freiräume aufgenommen und den nachfolgenden Freiraumtypen zugeordnet worden:

Begegnungsraum:

- zeichnet sich durch seine Belebung aus
- ermöglicht soziale Kontakte

Verweilraum:

- ermöglicht einen ruhigen Aufenthalt im Freien

Raum für freie Aktivität:

- grössere zusammenhängende Wiesen-, Rasen- oder chaussierte Fläche
- ermöglicht Aktivitäten allein oder in der Gruppe

Raum für infrastrukturegebundene Aktivität:

- verfügt über fest installierte Infrastruktur
- bietet Raum für spezifische sportliche, kreative oder kulturelle Aktivität

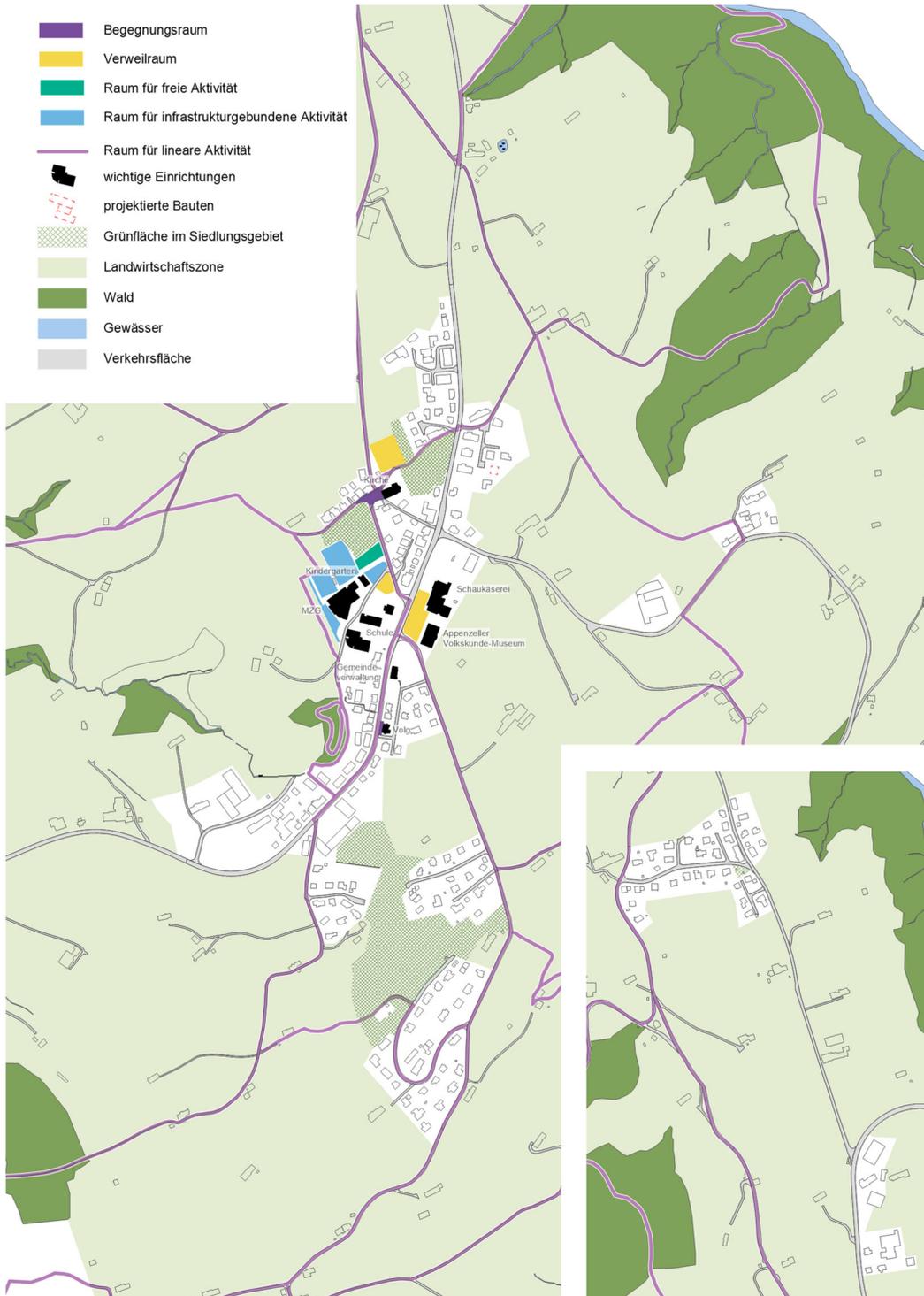
Raum für lineare Aktivität:

- bezeichnet Fuss-, Spazier- und Velowege durch attraktive Landschaften oder zu besonderen Zielen

Ein Grossteil des Freiraumangebots der Gemeinde Stein liegt in Form von Räumen für lineare Aktivitäten (Wander-, Velo- oder Bikewege) ausserhalb des Siedlungsgebiets. Insofern ist es wichtig, dass die Gemeinde im Siedlungsgebiet über attraktive Langsamverkehrsverbindungen in die Landschaft verfügt.

Die Bestandesanalyse zeigt aber auch, dass die Gemeinde Stein in Bezug auf ihre Grösse auch innerhalb des Siedlungsgebietes über ein vielfältiges und gut erreichbares Freiraumangebot verfügt. Mit den aktuellen Innenentwicklungsmassnahmen (Gestaltungsplan Schachen und Paradiesli) werden darüber hinaus zusätzliche Begegnungs- oder Verweilräume für die Steiner Bevölkerung geschaffen. Neben diesen Freiräumen im Siedlungsgebiet hat die Gemeinde Stein auch wichtige siedlungsgliedernde Grünräume gesichert. Diese erfüllen neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch andere Funktionen. Der Grünraum bei den Quartieren Langenegg / Auf Stein / Schachen Süd dient im Winter als Schlittelpiste. Der Grünraum beim Dorfplatz wird für die Viehschau genutzt.





3.3 Erschliessung / Mobilität

3.3.1 Öffentlicher Verkehr (ÖV) / Fuss- und Veloverkehr

Die Gemeinde Stein ist über die Postautolinie 180 St.Gallen – Herisau und die Postautolinie 181 Herisau – Trogen an das regionale ÖV-Netz angebunden. Die Buslinie 180 wird in beide Richtungen von Montag bis Freitag im Stundentakt angeboten. Als Ergänzung verkehrt die Buslinie 181 während der Schulzeit der Kantonsschule in Trogen jeweils am Morgen von Herisau nach Trogen und am Nachmittag in die Gegenrichtung.

Die Gemeinde Stein verfügt über ein dichtes Fuss- und Wanderwegnetz. Zusätzlich ist die Gemeinde mit der Fuss- und Veloverbindung über die Haggenbrücke bestens an die Stadt St.Gallen angeschlossen.

3.3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Hauptverkehrsstrasse verbindet die Gemeinde Stein mit Teufen und Hundwil. Darüber hinaus zweigt im Dorf eine Regionalverbindungsstrasse in Richtung Appenzell ab.

3.4 Öffentliche Infrastruktur / Wichtige Einrichtungen

Mit der Schulanlage Stein Dorf verfügt die Gemeinde über eine eigene Schule für Unter-, Mittel- und Oberstufenklassen. Ebenfalls auf dem Gelände der Schule befindet sich ein Kindergarten. Das Oberstufenschulhaus wird auch von Lernenden aus dem benachbarten Hundwil besucht. Ein Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf besteht mit dem Dorfladen (Volg). Dieser liegt zentral an der Hauptverkehrsstrasse.

Mit dem Appenzeller Volkskunde-Museum und der Schaukäserei verfügt die Gemeinde über ein Kultur- und Freizeitangebot von überkommunaler Bedeutung. Beide Einrichtungen liegen optimal im Ortszentrum und verfügen über eine gute Anbindung an den öffentlichen und den motorisierten Individualverkehr.

3.5 Schlussfolgerung / Potenzialkarte

In der nachfolgenden Karte werden die potenziellen Schwerpunktgebiete aufgeführt. Dabei werden folgende Faktoren als potenzialmindernd betrachtet:

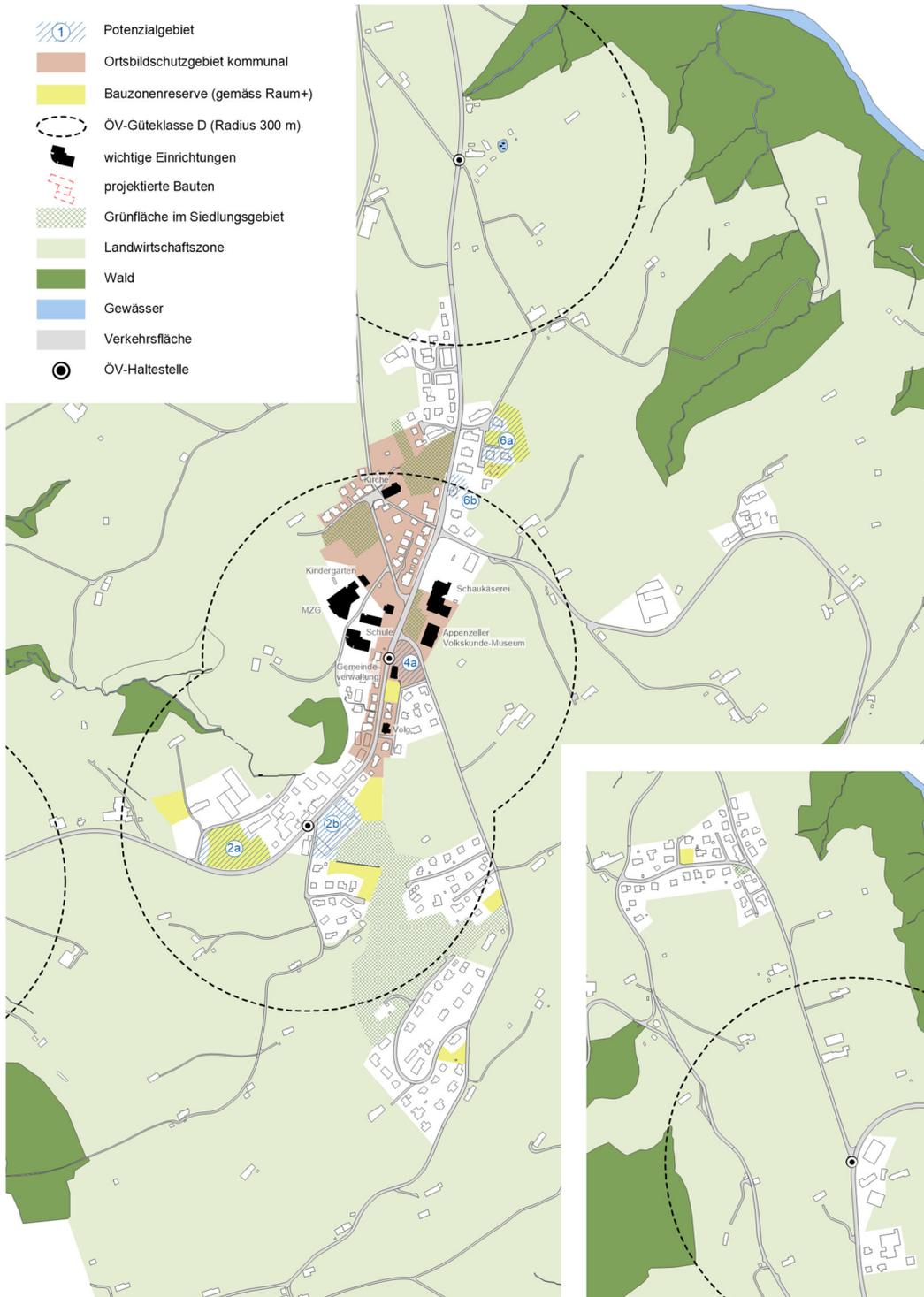
- Quartiere ohne Veränderungspotenzial gemäss Quartieranalyse (Kap. 3.2.3)
- Ortsbildschutzgebiet kommunal
- ungenügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- fehlende Anbindung an wichtige Infrastrukturbauten/Einrichtungen

Folgende Faktoren werden hingegen als potenzialsteigernd betrachtet:

- grössere zusammenhängende Bauzonenreserven
- gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- gute Anbindung an wichtige Infrastrukturbauten/Einrichtungen



Potenzialplan
ERR AG



Durch die engere Auswahl von künftigen Schwerpunktgebieten mit sogenannten Potenzialgebieten soll der Fokus auf jene Gebiete gelegt werden, die in Bezug auf die quantitative und qualitative Entwicklung das höchste Potenzial aufweisen. In der nachfolgenden Tabelle wird die Eignung der Potenzialgebiete beurteilt.

Nr.	Bezeichnung	Bewertung
2a	Schachen	Das Gebiet Schachen befindet sich beim südlichen Ortsausgang in Richtung Hundwil. Bei dem heutigen Gewerbegebiet handelt es sich um eine der grösseren zusammenhängende Bauzonenreserven in der Gemeinde Stein. Das Areal ist durch die angrenzende Hauptverkehrsstrasse optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle ist zu Fuss erreichbar (ca. 150 m Luftdistanz). Grundeigentümerin der Parzelle ist die Paul Preisig AG.
2b	Werkhof	Die Parzelle Nr. 321 ist überbaut und wird gegenwärtig durch die Paul Preisig AG als Werkhof genutzt. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr wäre aus raumplanerischer Sicht eine raumnutzerintensivere Nutzung anzustreben (Wohn- oder Mischnutzung). Dies würde jedoch die Umsiedlung des Werkhofes bedingen. Grundeigentümerin der Parzelle ist die Paul Preisig AG.
4a	Parkplatz Museum / Schaukäserei	An der Hauptverkehrsstrasse beim Abzweiger in Richtung Langenegg befindet sich der oberirdische Besucherparkplatz des Appenzeller Volkskunde-Museums und der Schaukäserei. Die Lage würde sich jedoch auch für eine Überbauung anbieten. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung könnten die Parkplätze allenfalls auch unterirdisch angeordnet werden. Damit könnte auch eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt werden. Das Grundstück gehört zu gleichen Teilen der Appenzeller Schaukäserei AG und der Genossenschaft des Appenzeller Volkskunde-Museums.
6a	Schnädt Ost	Mit dem Zweck eine auf das Siedlungs- und Landschaftsbild abgestimmte, gut gestaltete Überbauung von hoher Wohnqualität zu schaffen, hat die Gemeinde im Jahr 2008 für das Gebiet Schnädt Ost ein Quartierplan erlassen. In der Zwischenzeit wurde die Bebauung in der ersten Baureihe an der Hauptverkehrsstrasse ausgeführt. Ab der ersten Bautiefe wurde der Quartierplan noch nicht vollständig umgesetzt. Ein Teil des noch unbebauten Gebietes wurde bereits abparzelliert.
6b	Hirschen	Die Parzelle Nr. 43 liegt an der Hauptverkehrsstrasse und ist überbaut. In dem älteren Gebäude wird gegenwärtig das Restaurant «Hirschen» betrieben. Das Restaurant weist einen grosszügigen oberirdischen Besucherparkplatz auf. In der Folge ist das Grundstück unternutzt. Aufgrund der zentralen Lage und der älteren Bausubstanz weist das Areal gewisse Entwicklungsmöglichkeiten auf. Aufgrund der Grösse des Gebietes wird das Innenentwicklungspotenzial jedoch geringer eingestuft.



4 Leitbild

4.1 Gesamtörtliche Entwicklung

Als Resultat der historischen Strassenbebauung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entlang der Hauptverkehrsstrasse sowie durch die Festlegung von neuen Einfamilienhausgebieten in den 1970er Jahren (Langenegg / Auf Stein / Schachen Süd und Rämsern) weist der Siedlungskörper der Gemeinde Stein heute eine starke Verzahnung mit dem umgebenden Kulturland auf. Dank dieser Verzahnung verfügt das Siedlungsgebiet über viele Siedlungsrande und grosse Grünräume (Langenegg / Auf Stein / Schachen Süd und Kirchwiese), welche heute landwirtschaftlich genutzt werden. Diese scheinbar zusammenhangslose Siedlungsstruktur weist eine hohe Wohnqualität auf, ist jedoch aus raumplanerischer Sicht nicht mehr wünschenswert (hoher Bodenverschleiss, hohe Erschliessungskosten, landschaftliche Beeinträchtigung). Folglich soll das weitere Siedlungswachstum zugunsten einer Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstrasse reduziert werden. Durch punktuelle Ergänzungen entlang der Hauptverkehrsstrasse soll die Strassenbebauung weiterentwickelt werden. Die bestehenden siedlungsgliedernden Grünräume bleiben erhalten.

Die Gemeinde Stein richtet sich auch langfristig als primären Wohnstandort in der Region aus. Dementsprechend soll ein dem ländlichen Charakter von Stein angemessenes Angebot an verschiedenen Wohnformen (Eigentum – Mietwohnungen, Einfamilienhaus – Mehrfamilienhaus, Alterswohnungen) erhalten bleiben. Die öffentliche Infrastruktur soll weitgehend erhalten bleiben und bei Bedarf erneuert werden (Schule, Mehrzweckgebäude, öffentliche Freiräume, ÖV-Erschliessung).

Mit dem Appenzeller Volkskunde-Museum und der Schaukäserei verfügt die Gemeinde über Einrichtungen von regionaler Bedeutung. Diese tragen massgeblich zur Belebung der Gemeinde bei und erhöhen dessen Bekanntheit über die Kantonsgrenze hinweg. Auch in Zukunft sollen diese Einrichtungen der Gemeinde erhalten bleiben.

Die äusseren Quartiere Rämsern und Steinbruggen sollen nicht mehr erweitert werden und können sich im Rahmen der heutigen Möglichkeiten im Bestand weiterentwickeln. Für die Entwicklung des der bestehenden Gewerbebetriebe ist eine Bauzonenerweiterung im Gebiet Säge im Rahmen des kantonalen Arbeitszonenmanagements langfristig denkbar.

4.2 Leitsätze für die Entwicklung des Dorfes

Die folgenden Leitsätze zeigen die grundlegenden Ziele für die räumliche Entwicklung des Dorfes auf und dienen als Marschrichtung für die Ortsplanung:



Landschaftsraum:

- Zum Schutz des Landschaftsraumes ist von einer weiteren Siedlungsausdehnung in den Quartieren Langenegg / Auf Stein / Schachen Süd abzusehen.
- Die bestehenden siedlungsgliedernden Grünräume sind zu erhalten.
- Die Übergänge vom Siedlungsgebiet zum Landwirtschaftsgebiet sind attraktiv und ökologisch wertvoll zu gestalten.

Baustruktur / Nutzung:

- Der geschützte historische Dorfkern und insbesondere die Dorfplatzkulisse sind zu erhalten. Bauliche Weiterentwicklungen und Erneuerungen sind in Absprache mit den kantonalen Stellen vorzunehmen (insbesondere kantonale Denkmalpflege).
- Das Gebiet Schachenweid bildet mit seinen öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen und der aufgelösten Baustruktur das Scharnier zwischen dem nördlichen und südlichen Abschnitt der Strassenbebauung. Neubauten sind von der Strasse zurückzusetzen, um die Abschnitte der Strassenbebauung zu gliedern.
- Der Charakter des Strassendorfes soll entlang der Hauptverkehrsstrasse erhalten bleiben. Neue Bauten in der ersten Bautiefe sollen auf die Strasse ausgerichtet werden. Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in der zweiten Bautiefe ist, wenn möglich, zu vermeiden. Die Umlagerung von unüberbauten Bauzonen in der zweiten Bautiefe ist zu prüfen.

Innenentwicklung:

- Das bisherige Ziel einer ortsverträglichen Innenentwicklung soll weitergeführt werden.
- Die bezeichneten Schwerpunktgebiete sind prioritär zu entwickeln und werden von der Gemeinde aktiv gefördert.
- Ausserhalb der Schwerpunktgebiete unterstützt die Gemeinde die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Innenentwicklungsprojekten.

Freiraum:

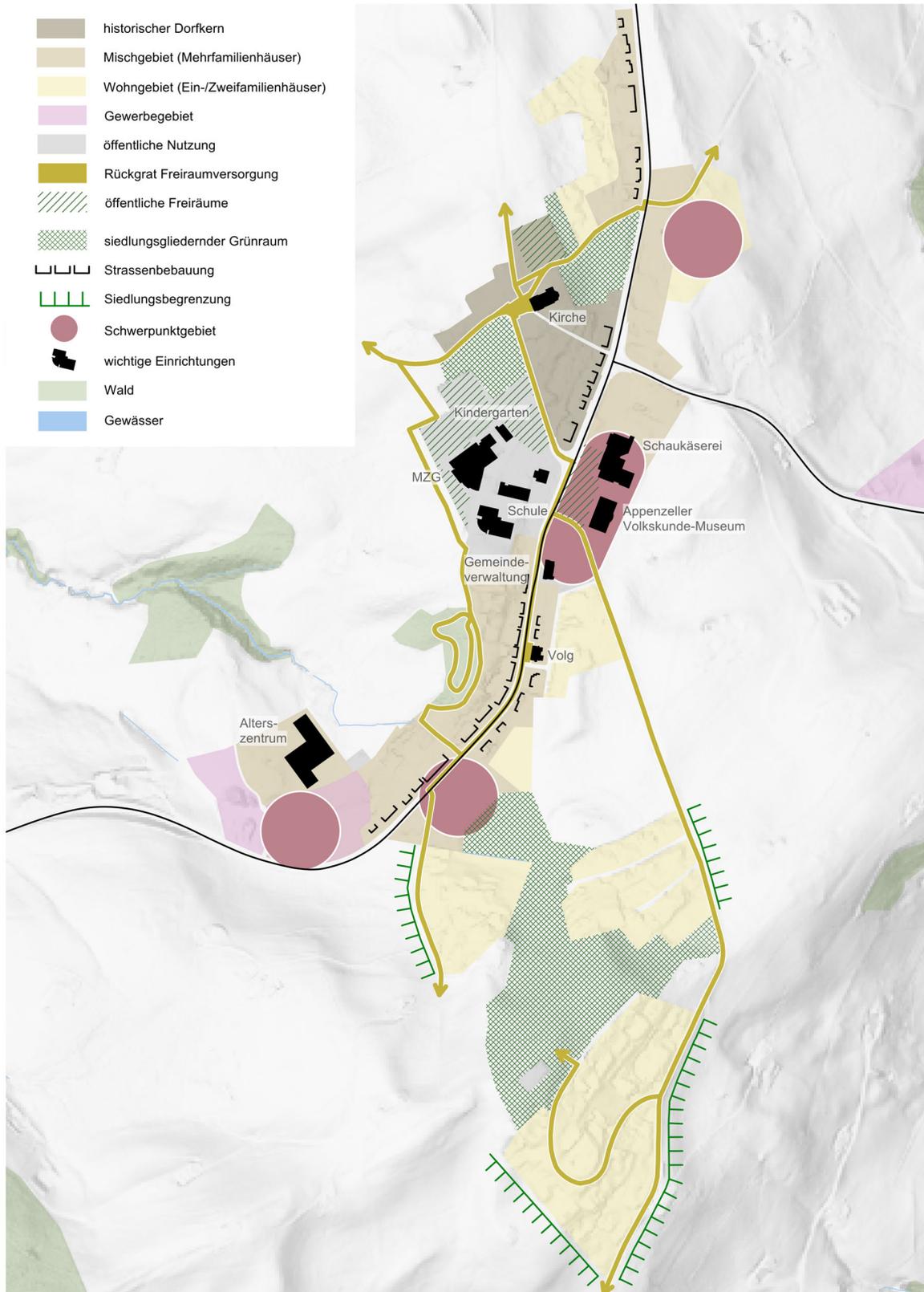
- Die bestehenden Fusswege bilden zusammen mit den Begegnungsräumen das Rückgrat der Freiraumversorgung im Dorf und sind weitgehend zu erhalten. Der Sicherheit des Fuss- und Veloverkehrs kommt eine hohe Bedeutung zu.
- Die bestehenden öffentlichen Freiräume sind zu erhalten und laufend zu unterhalten.
- Die weitere Umnutzung der Vorbereiche entlang der Hauptverkehrsstrasse und im Ortsbildschutzgebiet zu Autoabstellplätzen ist zu vermeiden.



Mobilität:

- Die Gemeinde stimmt die Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsentwicklung ab. Die Schwerpunktgebiete der Innenentwicklung sind ausreichend an den öffentlichen Verkehr angebunden.
- Die Gemeinde fördert mit geeigneten Massnahmen den Fuss- und Veloverkehr und setzt sich für den Erhalt des bestehenden ÖV-Angebotes ein.





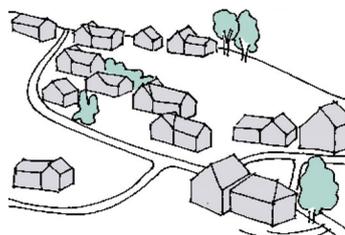
5 Innenentwicklungsstrategie

5.1 Strategieansätze

Basierend auf den Erkenntnissen der vorangegangenen Analyse des Siedlungsgebiets, der festgelegten Stossrichtung des Leitbildes und der kantonalen Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» werden spezifische Strategieansätze für die Quartiere festgelegt. Der Strategieplan (siehe Seite 31) veranschaulicht das Resultat und zeigt auf, in welchen Gebieten welche Art der Entwicklung angestrebt wird. Nachfolgend sind die angewendeten Strategieansätze gemäss der kantonalen Arbeitshilfe erläutert.

Erhalten

- Erhalt oder Verbesserung der Qualität der Siedlungsstruktur oder des Ortbildes
- keine höhere Anzahl von Wohnungen und Einwohner/-innen

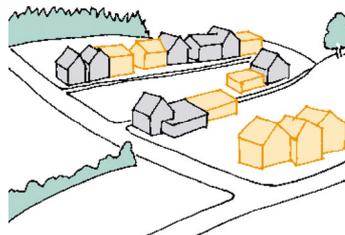


Strategieansätze
aus der
kantonalen
Arbeitshilfe

Amt für Raum und
Wald Kt. AR

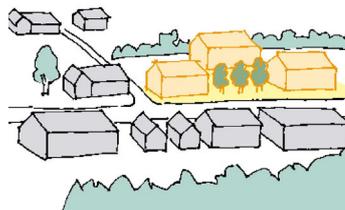
Aufwerten

- Potenzial für eine moderate Erhöhung der Einwohnerzahl unter mehrheitlicher Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und ihrer Qualität
- sorgfältige Integration neuer Bauvolumen in die vorhandene Struktur
- Erhöhung der Einwohnerzahl erfolgt über Erhöhung der Zahl der Wohnungen



Erneuern

- weitgehend überbautes Gebiet
- hohes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und Einwohner/-innen
- freiere Regelung für bauliche Strukturen, Freiräume und Erschliessungsanlagen
- Erneuerungsplan als geeignetes Instrument



5.2 Quartierentwicklung

In der Tabelle werden die Entwicklungsabsichten und die zu erhaltenden charakteristischen Besonderheiten je Quartier aufgeführt:



Nr.	Quartier	Entwicklungsabsicht / Besonderes	Strategie
1	Schachen	Beibehaltung der vorherrschenden Einzelbauweise in durchgrünter Umgebung. Füllen der verbleibenden Baulücken.	Aufwerten
2	Schachen	Auslagerung und Konzentration des Werkhofes in Richtung Dorfausgang. Strassenorientierte Bebauung auf dem heutigen Werkhofareal in Form von Wohn- und Gewerbebauten mit Vorplätzen. Sukzessive Erneuerung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Neugestaltung der Eingangssituation.	Erneuern
3	Schachen / Heimat	Beibehaltung der bestehenden Strassenbebauung und der Vorplätze. Umlagerung der bestehenden Bauzonenreserve in der zweiten Bautiefe im Zusammenhang mit Ein- oder Umzonung an zentralerer Lage prüfen. Umgang im Bereich der Ortsbildschutzzone: Bei Neubauten entlang der Hauptverkehrsstrasse ist insbesondere auf die Stellung zur Strasse, Volumen und Form zu achten. Es sind nicht mehr als drei Vollgeschosse vorzusehen. Prägende Bäume und Vorgärten sind zu erhalten respektive wiederherzustellen.	Aufwerten
4	Schule / Schaukäserei	Erhalt und bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden öffentlichen Nutzungen. Sicherung der Grünanlagen. Verlagerung des oberirdischen Besucherparkplatzes in den Untergrund im Zusammenhang mit einer Gesamtüberbauung des Areals prüfen. Umgang im Bereich der Ortsbildschutzzone: Bei einer Überbauung des Besucherparkplatzes der Schaukäserei und des Museums ist auf die Einordnung der Neubauten in den bestehenden Strassenzug zu achten (Ausrichtung auf Strasse). Die öffentlichen Grünräume sind zu erhalten und aufzuwerten.	Aufwerten
5	Dorf	Weitgehender Schutz des Ensembles rund um den Dorfplatz durch Sanierung der bestehenden Bauten (Dorfplatzkulisse). Erneuerung der strassenorientierten Bebauung unter Beibehaltung der Anordnung und Stellung der Bauten. Umgang im Bereich der Ortsbildschutzzone: Die bestehenden Bauten und ihre Umgebung sind grundsätzlich in ihrer Stellung, Volumen, Form, Gestalt und Material zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.	Erhalten
6	Schnädt	Beibehaltung des hohen Grünanteils und Entwicklung der verbleibenden Bauzonenreserven unter Berücksichtigung der Siedlungsrandlage. Umgang im Bereich der Ortsbildschutzzone: Keine bauliche Verdichtung, Riegelwirkung der Bauten angrenzend an den Kirchhügel.	Aufwerten
7	Grunholz / Bären	Bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb der vorhandenen Reserven.	Aufwerten



Nr.	Quartier	Entwicklungsabsicht / Besonderes	Strategie
8	Säge	Bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb der vorhandenen Reserven.	Aufwerten
9	Rämsen	Beibehaltung der vorherrschenden Einzelbauweise in durchgrünter Umgebung. Füllen der verbleibenden Baulücken.	Aufwerten

5.3 Massnahmenkatalog

Zusätzlich zu den Entwicklungsabsichten und den Strategieansätzen je Quartier werden für die Potenzialgebiete der Analyse konkrete Massnahmen zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials vorgeschlagen. Für die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie steht der Gemeinde eine Vielzahl von raumplanerischen Massnahmen zur Verfügung. Dabei wird grundsätzlich zwischen den formellen Massnahmen und den informellen Massnahmen unterschieden. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über den Massnahmenkatalog zur Erreichung der Verdichtungsziele.

Formelle Massnahmen	Informelle Massnahmen	Formelle und informelle Massnahmen aus der kantonalen Arbeitshilfe
<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Nutzungsplanung • Sondernutzungspläne • Gutachten und Wettbewerbe • Verträge • Baulandaktivierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktive Bodenpolitik • Gespräche mit Grundeigentümerschaft und wichtigen Akteuren • Partizipative Mitwirkung • Beratungsangebote • Testplanungen und Studien • Öffentlichkeitsarbeit 	<p>Amt für Raum und Wald Kt. AR</p>

5.4 Schwerpunktgebiete

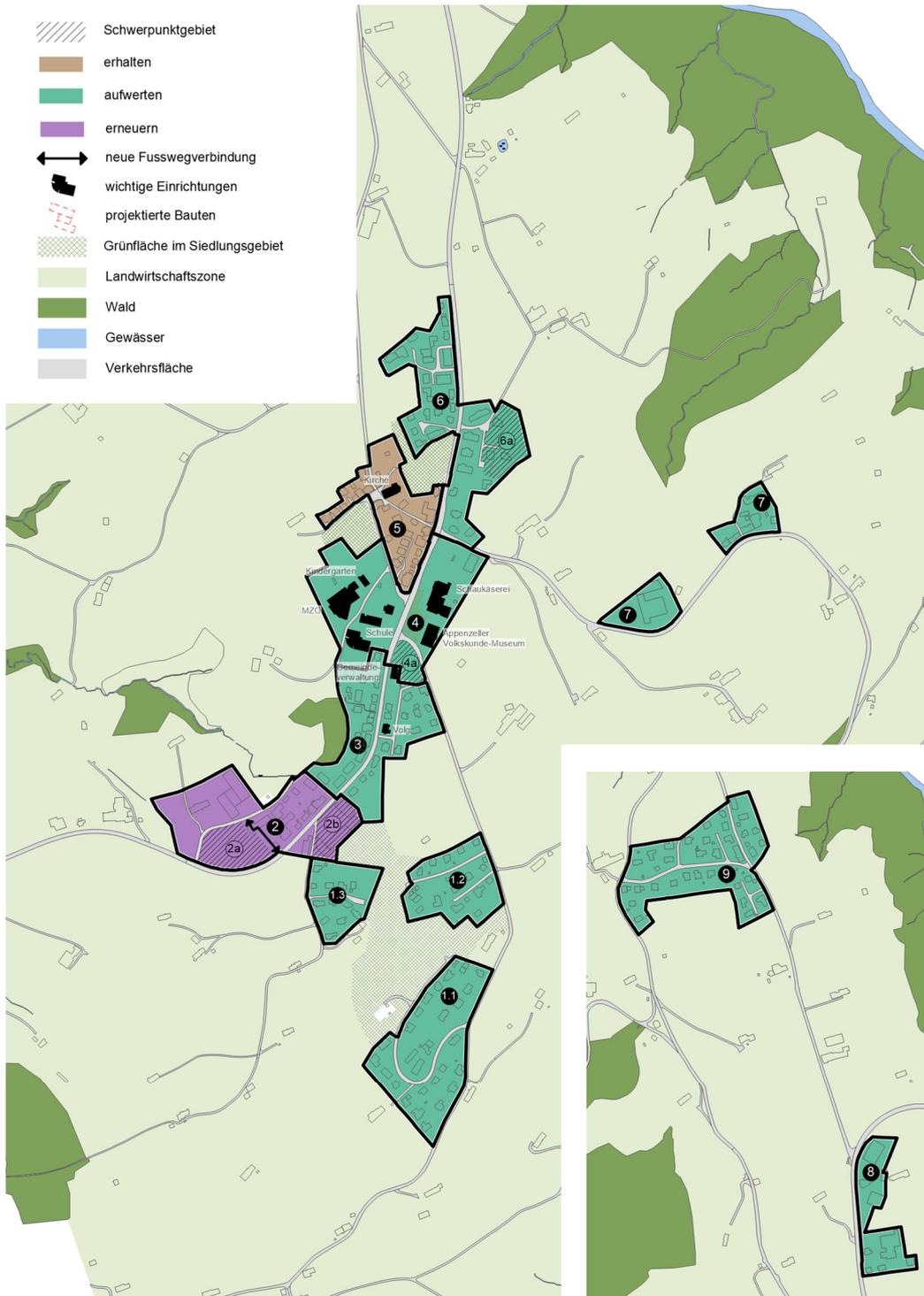
Nachfolgend werden die Strategie und die notwendigen Massnahmen in den einzelnen Schwerpunktgebieten näher umschrieben. Davon ausgenommen ist das Gebiet Nr. 4b (Hirschen), welches aufgrund seines geringeren Potenzials nicht weiter aufgeführt wird.

Nr.	Bezeichnung	Ziel	Mögliche Massnahmen	Ortsbauliche Spielregeln
2a	Schachen	<ul style="list-style-type: none"> - zeitnahe Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe - ortsbauliche Aufwertung des Dorfauftaktes - Ergänzung Fusswegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> - Beratungsangebot - ortsbauliche Studie 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingangssituation ins Dorf sorgfältig planen - prominente Lage an Hauptverkehrsstrasse berücksichtigen - Baumbestand wenn möglich erhalten/ersetzen



Nr.	Bezeichnung	Ziel	Mögliche Massnahmen	Ortsbauliche Spielregeln
				- Schaffung neue Fusswegverbindung zum Alterszentrum Paradiesli
2b	Werkhof	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Raumnutzerdichte - Verlagerung Werkhof (ev. im Gebiet Schachen) - Etablierung Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe) - Offenlegung Feutschenbach 	<ul style="list-style-type: none"> - Gespräche mit Grundeigentümerschaft - ortsbauliche Studie - Sondernutzungsplanpflicht prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung in Abhängigkeit der bestehenden Nutzung des Werkhofes - prominente Lage an Hauptverkehrsstrasse berücksichtigen - Neuüberbauung auf Strasse orientieren und mit Entwicklung auf der gegenüberliegenden Strassenseite abstimmen
4a	Parkplatz Museum / Schaukäserei	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Raumnutzerdichte - ortsbauliche Aufwertung 	<ul style="list-style-type: none"> - Beratungsangebot - Entwicklungsvereinbarung mit Grundeigentümerschaft - Anpassung Zonenplan (Kernzone, Sondernutzungsplanpflicht) - qualifiziertes Verfahren - Sondernutzungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> - bestehende Parkplätze durch Tiefgarage ersetzen - bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzgebietes - Baumbestand wenn möglich erhalten/ersetzen - Erhalt und Aufwertung der Parkanlage
6a	Schnädt Ost	<ul style="list-style-type: none"> - Zeitnahe Verflüssigung der Bauzonenreserve - Eingepasste Überbauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung Quartierplan/ Baubewilligungsverfahren - Beratungsangebot 	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung unter Berücksichtigung der Siedlungsrandlage und topografischen Verhältnissen (Vermeidung von Stützmauern, Ausrichtung der Bauten)





5.5 Massnahmen zur Förderung der Überbauung

Neben der bedarfsgerechten Entwicklung der Schwerpunktgebiete trifft die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland. Vor allem die innerörtlichen Baulücken weisen ein grosses Potenzial für eine qualitativ hochstehende Verdichtung auf. Für die Verflüssigung der Bauzonenreserven nimmt die Gemeinde nötigenfalls Kontakt mit der Grundeigentümerschaft auf und unterstützt diese bei der Entwicklung der Liegenschaft.

In der nachfolgenden Tabelle wird aufgeführt, welche Massnahme die Gemeinde für die Verflüssigung der jeweiligen Reserve anstrebt:

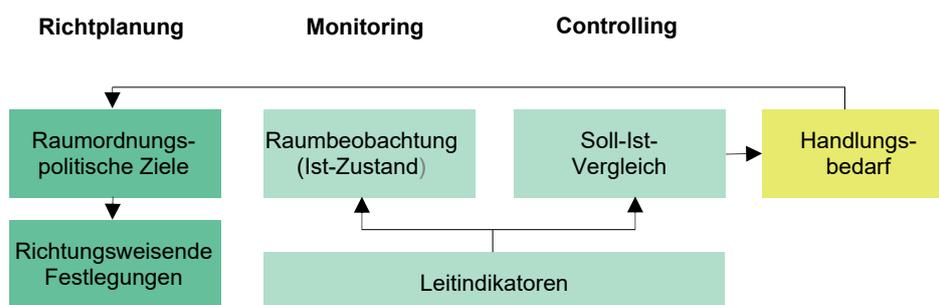
Parzelle Nr. (Gebiet)	Beschreibung	Massnahme
291 (Schachen)	Gewerbezone am Rand des Siedlungskörpers. Grundeigentümerschaft grundsätzlich an Veräusserung interessiert, sofern ein hochwertiger Gewerbebetrieb angesiedelt werden kann.	- Gespräch mit Grundeigentümerschaft erfolgt - Beratungsangebot
748 (Schachen)	Wohnzone am Rand des Siedlungskörpers. Grundeigentümerin sieht Überbauung des südlichen Teils des Grundstückes in den nächsten 15 Jahren vor. Nördlicher Teil soll aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit der Grünzone zugeführt werden	- Gespräch mit Grundeigentümerschaft erfolgt - Auszonung nördlicher Teilbereich
320 (Schachen)	Wohnzone am Rand des Siedlungskörpers. Grundeigentümerschaft beabsichtigt die Bebauung dieser Fläche in den nächsten 15 Jahren.	- Gespräch mit Grundeigentümerschaft erfolgt
848 (Auf Stein)	Wohnzone am Rand des Siedlungskörpers. Überbauung projektiert.	- keine Massnahme (Selbstläufer)
96, 108, 763 (Schachen)	Kernzone innerhalb des Siedlungskörpers. Reserve im Eigentum der Gemeinde. Grundbuchrechtlich mit Bauverbot belastet.	- Aufhebung Bauverbot erwirken - Sondernutzungsplan (Zentrumsüberbauung)
923, 924, 945 (Schnädt)	Wohnzone innerhalb des Siedlungskörpers. Entwicklungsabsichten unbekannt.	- Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung prüfen
906 (Schnädt)	Wohnzone ausserhalb des Siedlungskörpers. Etappierung im Quartierplan vorgegeben und abhängig von der Überbauung der übrigen Reserven.	- keine Massnahmen (abhängig von Etappierung gemäss Quartierplan)
739 (Rämsen)	Wohnzone innerhalb des Siedlungskörpers. Entwicklungsabsichten unbekannt.	- Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung prüfen



5.6 Monitoring und Controlling

Bei der Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie ist ein periodisches Controlling der getroffenen Massnahmen von hoher Bedeutung. Es soll überprüft werden, ob und in welchem Ausmass die Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens greifen und welche Auswirkungen die Massnahmen zur Erhöhung der Nutzungsintensität (z. B. Aufzoning) auf die Wohnumfeldqualität haben.

Bei einer zweijährlich durchgeführten Raubeobachtung werden Informationen über den Ist-Zustand gesammelt (Aktualisierung Raum+). Auf der Grundlage dieser Datenerhebungen werden Leitindikatoren definiert (z. B. Einwohnerdichte, Bauzonenreserve etc.), welche den Vergleich zwischen dem Ist- und dem Soll-Wert ermöglichen. In einem periodisch stattfindenden Controlling wird festgehalten, ob weiterer Handlungs- bzw. Anpassungsbedarf für den Richtplan besteht. Falls nötig, werden die Ziele des Leitbildes angepasst oder die Koordinationsblätter im kommunalen Richtplan mit zusätzlichen Massnahmen ergänzt.



5.7 Zeitplan

Der Zeithorizont für die Entwicklung der Schwerpunktgebiete ist schwer abzuschätzen und von einigen Faktoren abhängig, die nicht durch die Gemeinde beeinflusst werden können. Der nachfolgend aufgeführte Zeitplan ist entsprechend als groben Fahrplan für die Entwicklung der einzelnen Schwerpunktgebiete anzusehen. Falls ein Gebiet aufgrund der Absichten der Grundeigentümerschaft nicht zeitgerecht entwickelt werden kann, aktiviert die Gemeinde das Potenzial in einem der verbleibenden Gebiete. Allenfalls ist eine Anpassung der Zielsetzung notwendig (vgl. Kap. 5.4).



Nr.	Bezeichnung	kurzfristig < 5 Jahre	mittelfristig 5 - 10 Jahre	langfristig > 10 Jahre
6a	Schnädt Ost	Realisierung		
4a	Parkplatz Museum / Schaukäserei	Planung	Realisierung	
2a	Schachen	Entwicklungsabsichten klären	Planung	Realisierung
2b	Werkhof	Entwicklungsabsichten klären		Planung

6 Schlussfolgerung / Empfehlung

Mit dem vorliegenden Leitbild und der Innenentwicklungsstrategie verfügt die Gemeinde über eine wichtige Grundlage für die anstehende Ortsplanungsrevision. Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, in welchen Gebieten, mit welchen Massnahmen und in welcher zeitlichen Abfolge die vorhandenen Nutzungspotenziale im Siedlungsgebiet aktiviert werden können. In einem nächsten Schritt soll nun die behördenverbindliche und anschliessend die allgemeinverbindliche Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie erfolgen.

6.1 Richtplanung (behördenverbindliche Umsetzung)

Mit der Teilrevision des Baugesetzes wird die Innenentwicklungsstrategie zu einem Bestandteil der kommunalen Richtplanung:

Art. 17 Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz)

¹ Der Gemeinderichtplan zeigt in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll.

² Er äussert sich zur zeitlichen Abfolge und zu den einzusetzenden Mitteln zur Erreichung dieses Ziels. Er zeigt mindestens:

(...)

b^{bis}) die Innenentwicklungsstrategie;

(...)

³ Der Gemeinderichtplan ist behördenverbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten.



Folglich sind die wichtigsten Aussagen aus der Innenentwicklungsstrategie bei der Überarbeitung des Gemeinderichtplans aufzunehmen. Dies beinhaltet folgende Aspekte:

- Schwerpunktgebiete inkl. Umsetzungsmassnahmen
- Bezeichnung der erhaltenswerten Gebiete
- Umgang mit den bestehenden Bauzonenreserven (Baulandverflüssigung)
- Monitoring und Controlling

Weitere Aspekte sind im Rahmen der Überarbeitung des Gemeinderichtplans im Zusammenhang mit der Innenentwicklung ebenfalls zu prüfen und allenfalls aufzunehmen:

- Massnahmen zur Förderung der Biodiversität (z. B. Beratungsangebot Kanton)
- Grün- und Freiraumkonzept
- Landschaftsberatung

6.2 Nutzungsplanung (allgemeinverbindliche Umsetzung)

Im Anschluss an die Überarbeitung des Gemeinderichtplans werden die bestehenden Zonenpläne Nutzung, Schutz und Gefahren überarbeitet. Mit der flächendeckenden Festlegung der Nutzungsart und -intensität werden die notwendigen Massnahmen zur Erreichung des Dichteziels im Rahmen der Zonenplanüberarbeitung umgesetzt. Dazu gehören insbesondere Auf- und Umzonungen. Weitere flankierende Massnahmen zur Qualitätssicherung sind im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung zu prüfen (Festlegung Sondernutzungsplanpflicht in bestimmten Gebieten, zusätzliche Bestimmungen im Baureglement etc.).

7 Anhang

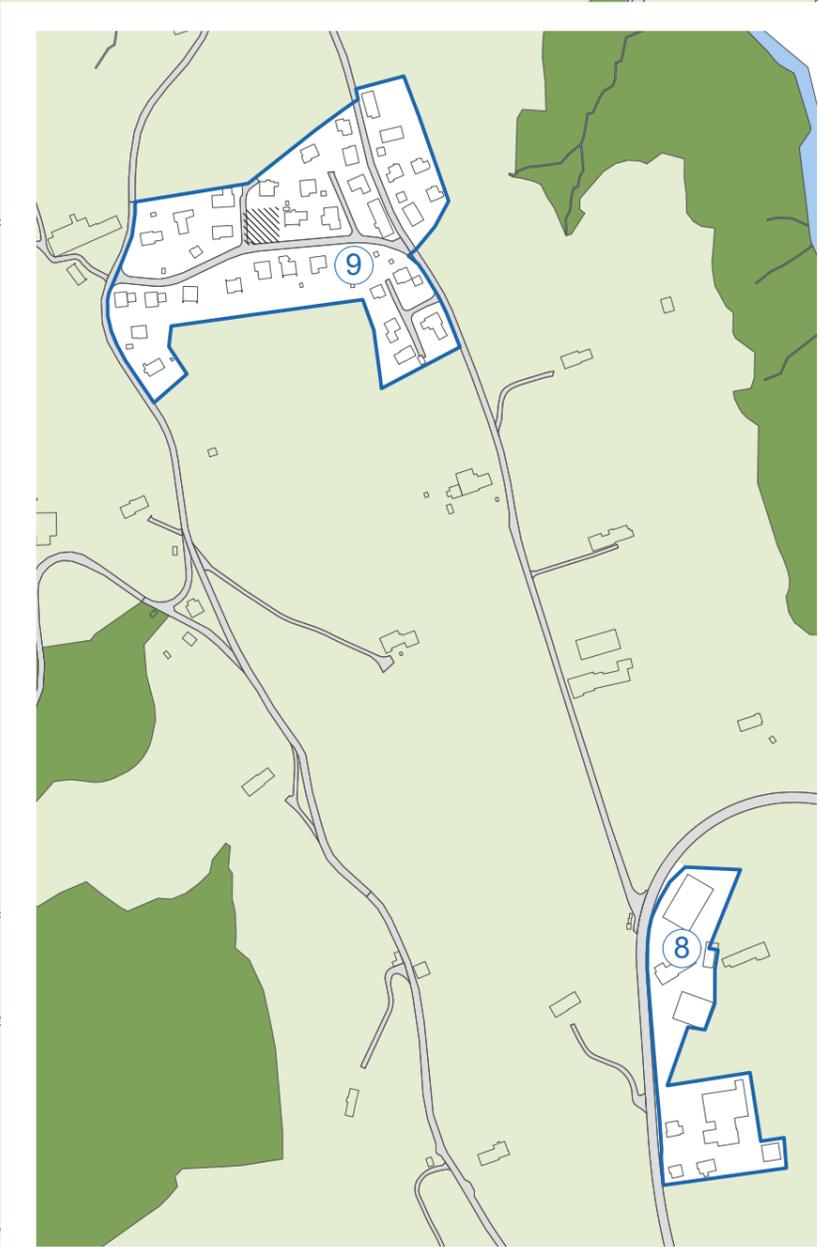
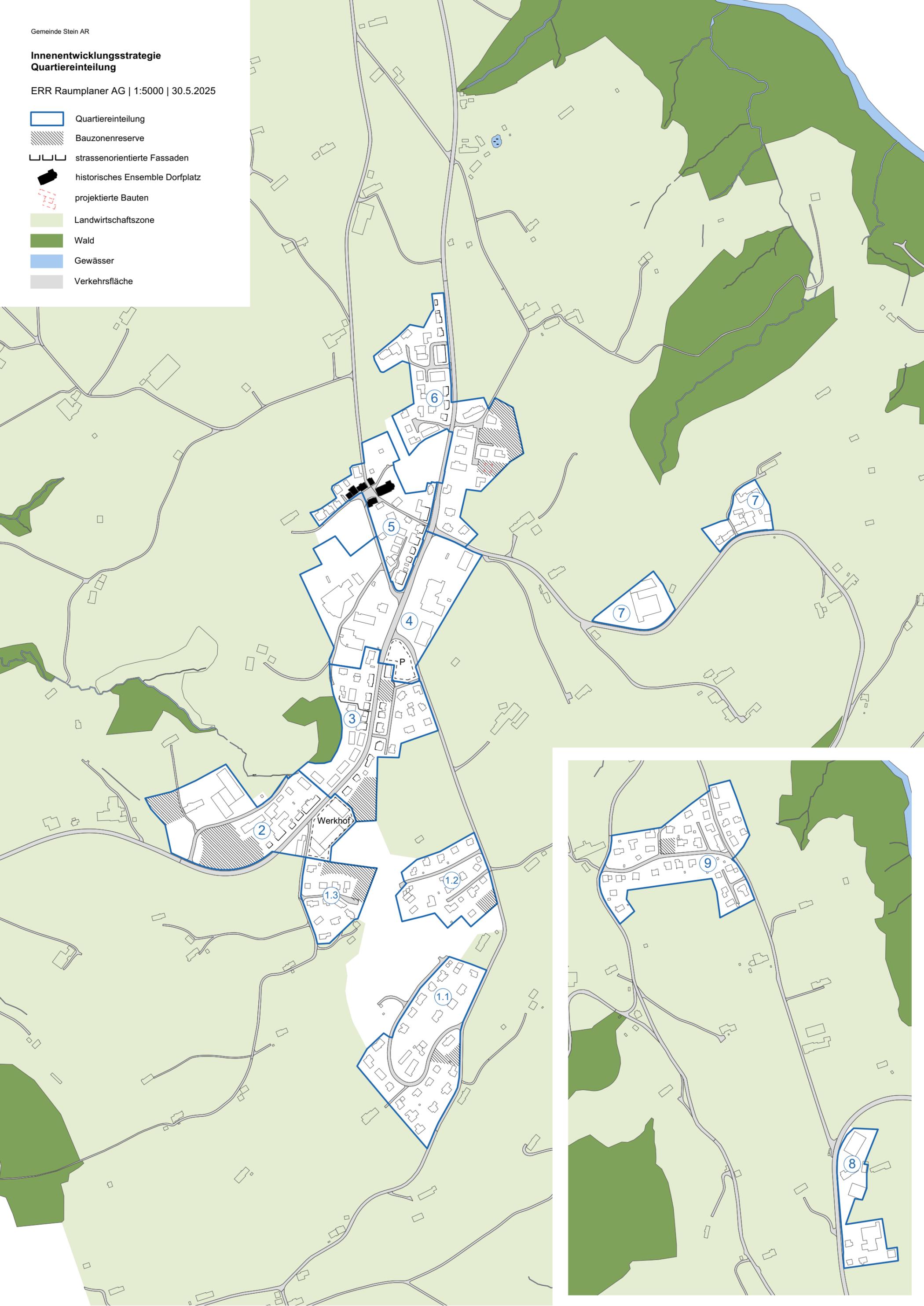
- Karte Quartiereinteilung
- GIS-Analyse
 - Raum+-Karte
 - Einwohnerdichte
 - Beschäftigungsdichte
 - Raumnutzerdichte
 - Bauperiode
- Karte Freiraumsystem
- Potenzialplan
- Leitbild
- Strategieplan



Innenentwicklungsstrategie Quartiereinteilung

ERR Raumplaner AG | 1:5000 | 30.5.2025

-  Quartiereinteilung
-  Bauzonenreserve
-  strassenorientierte Fassaden
-  historisches Ensemble Dorfplatz
-  projektierte Bauten
-  Landwirtschaftszone
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsfläche



Gemeinde Stein AR Flächenreserven, Raum+

Potentialtyp

- Aussenreserve
- Baulücke

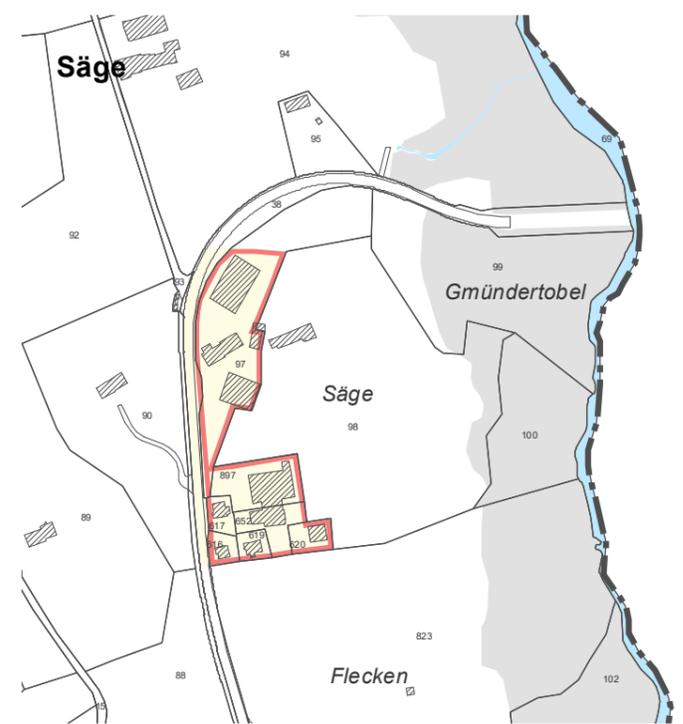
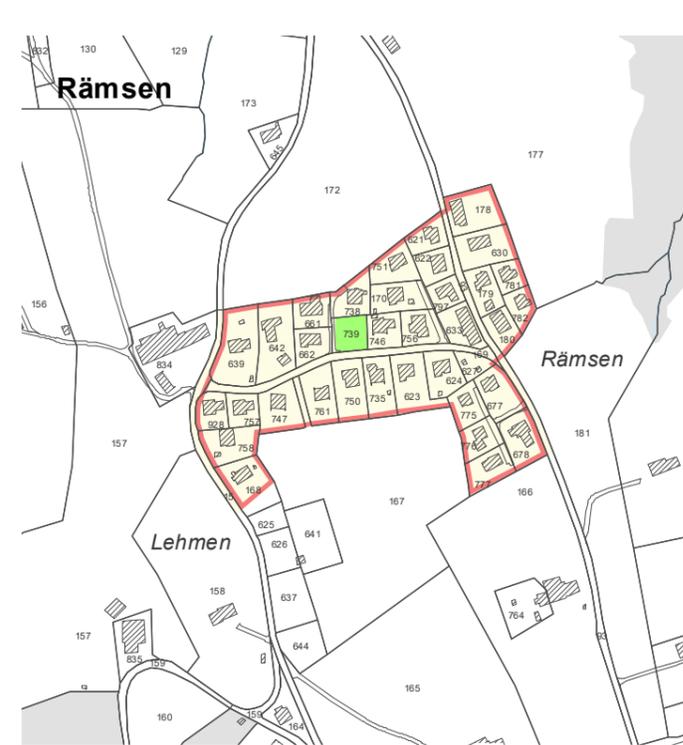
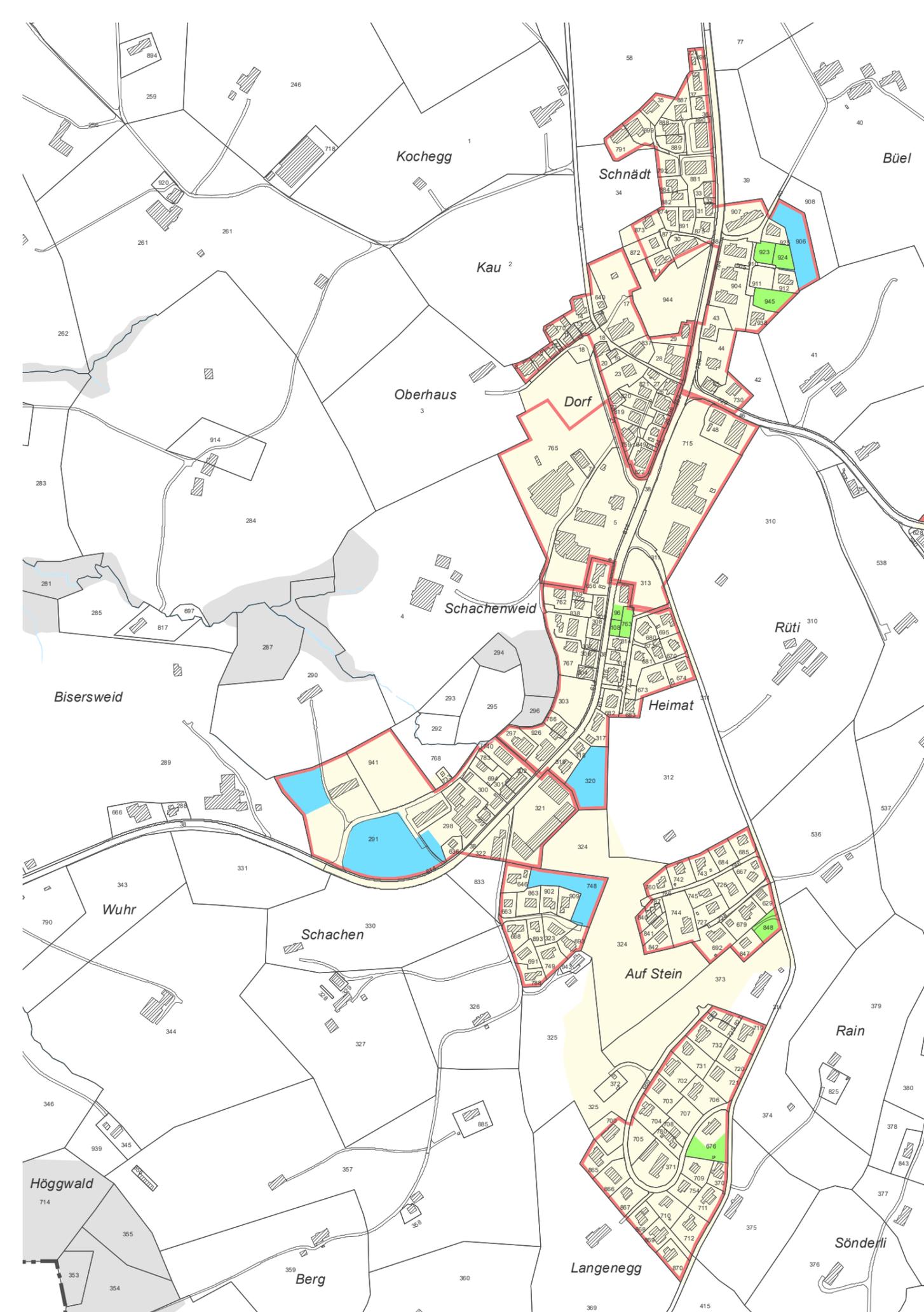
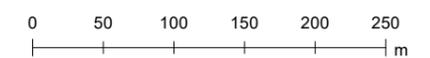
Hinweise

- Baugebiet
- Quartiereinteilung
- Wald
- Gewässer

Quellenangaben:

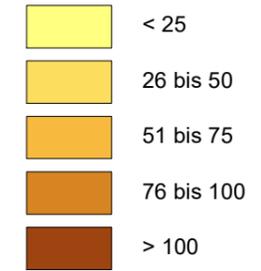
Amtliche Vermessung, Geoinfo AG, März 2023
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2019
 GWR, Bundesamt für Statistik, April 2022
 Raum+ Flächen, Gemeinde Stein AR / ETH Zürich, Mai 2025
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Stein AR, März 2023
 Zonenplan, ERR AG, Mai 2019

Plandatum: 30. Mai 2025



Gemeinde Stein AR Einwohnerdichte auf Zoneebene

Einwohnerdichte (EW / ha)



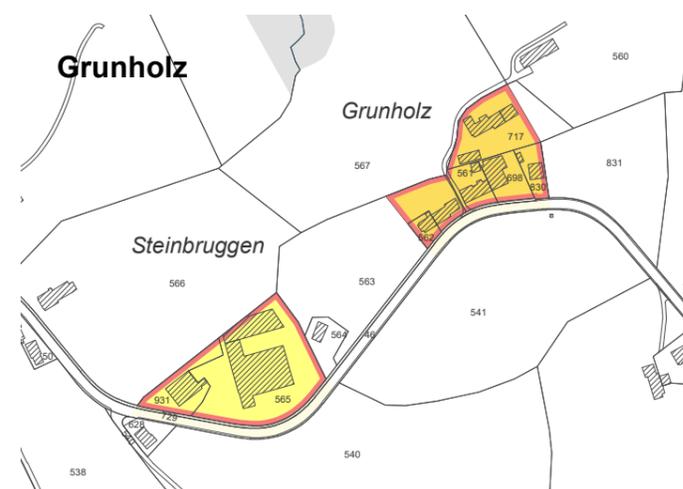
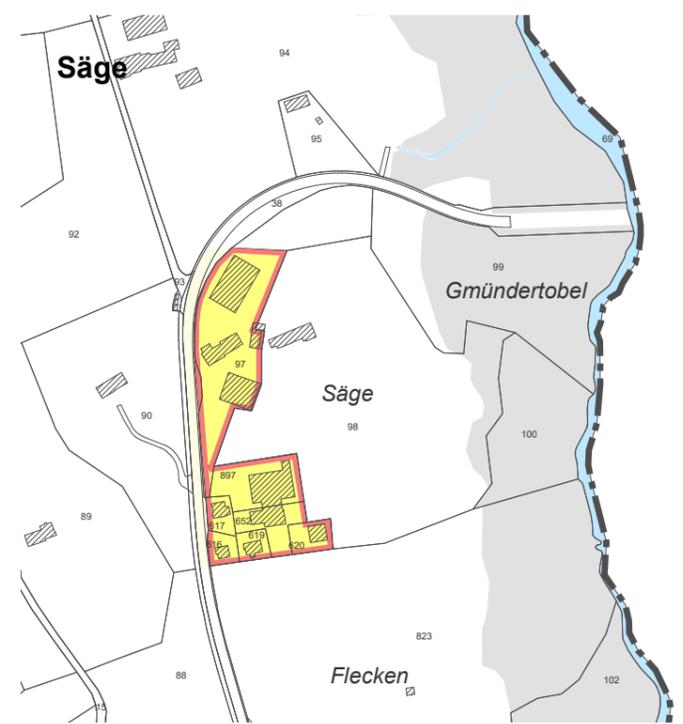
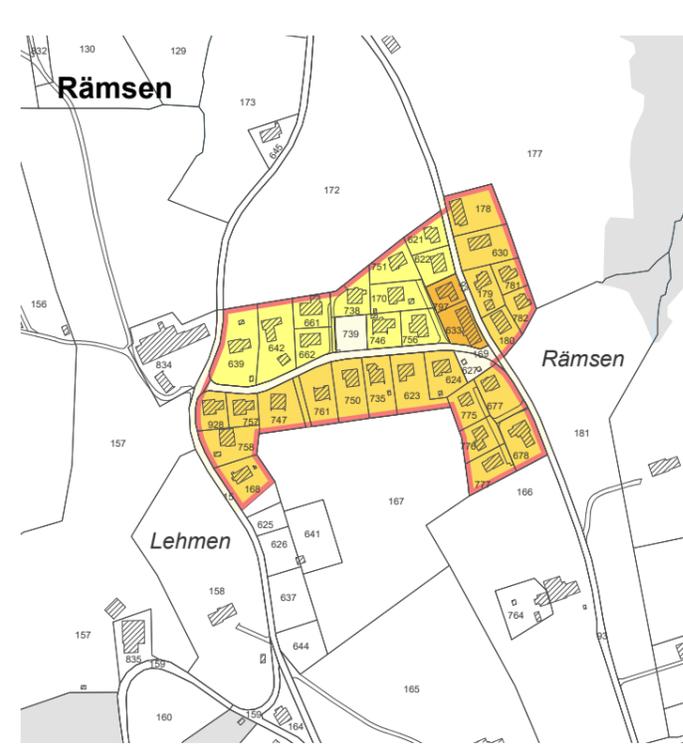
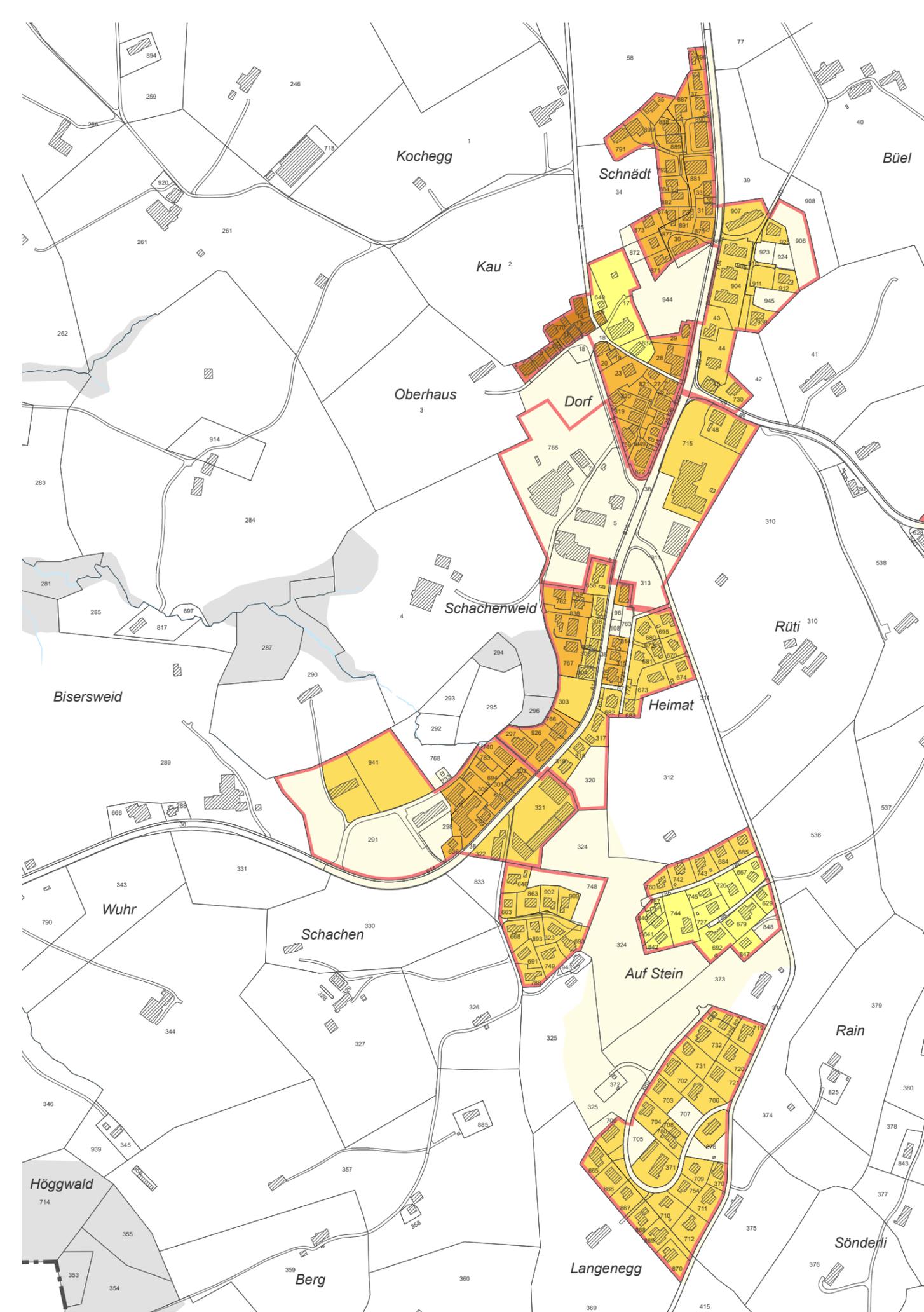
Hinweise



Quellenangaben:

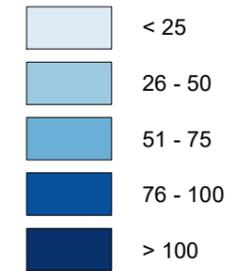
Amtliche Vermessung, Geoinfo AG, März 2023
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2019
 GWR, Bundesamt für Statistik, April 2022
 Raum+ Flächen, Gemeinde Stein AR / ETH Zürich, März 2023
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Stein AR, März 2023
 Zonenplan, ERR Raumplaner AG, Mai 2019

Plandatum: 05. April 2023



Gemeinde Stein AR Beschäftigtendichte auf Zonebene

Beschäftigtendichte
(Vollzeitäquivalentstellen / ha)



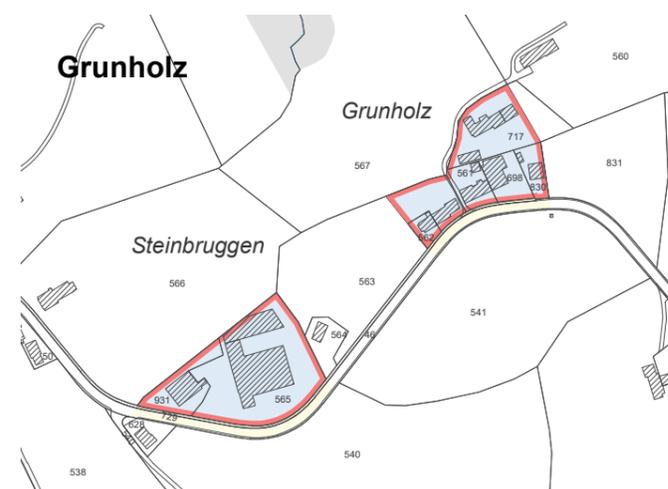
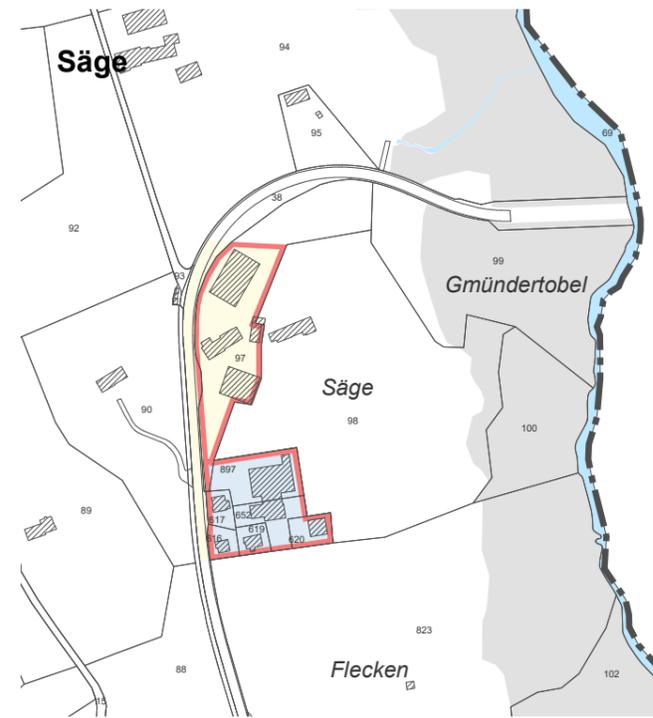
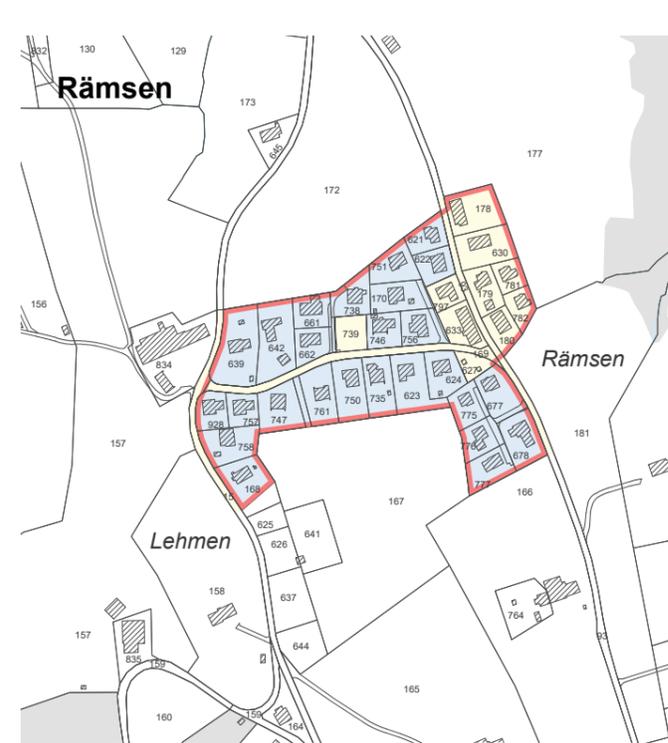
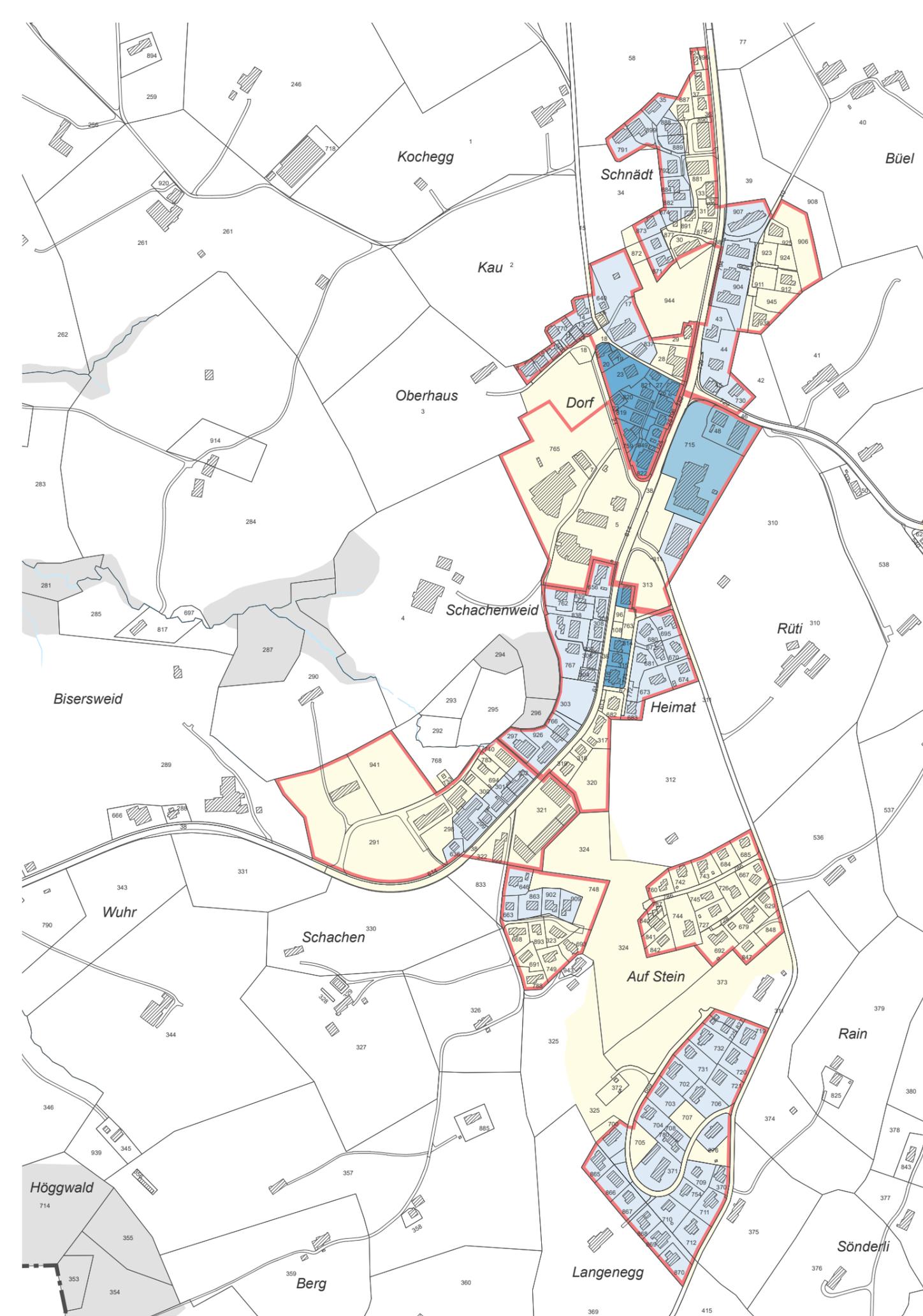
Hinweise



Quellenangaben:

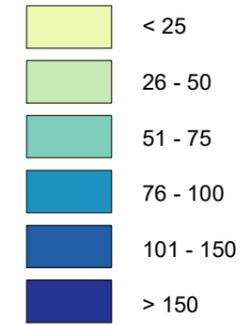
Amtliche Vermessung, Geoinfo AG, März 2023
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2019
 GWR, Bundesamt für Statistik, April 2022
 Raum+ Flächen, Gemeinde Stein AR / ETH Zürich, März 2023
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Stein AR, März 2023
 Zonenplan, ERR Raumplaner AG, Mai 2019

Plandatum: 05. April 2023



Gemeinde Stein AR Raumnutzerdichte auf Zoneebene

Raumnutzerdichte (RN / ha)



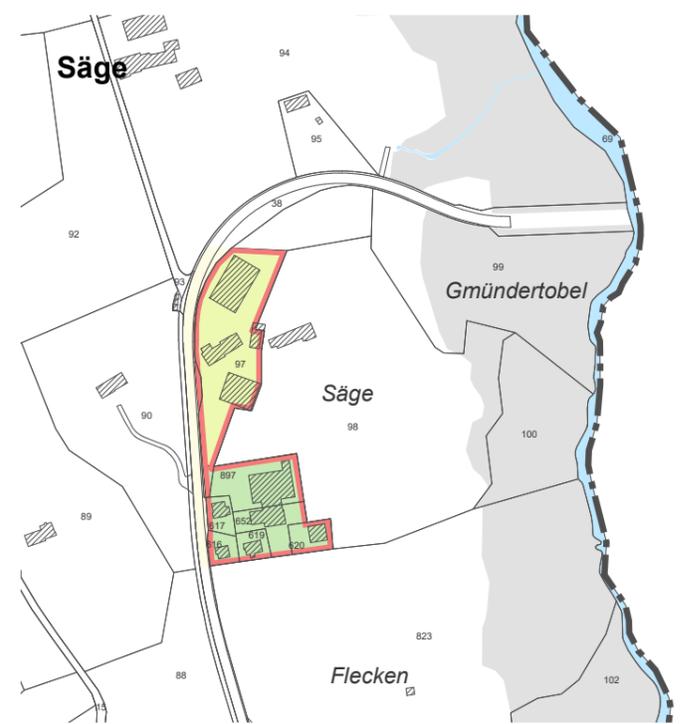
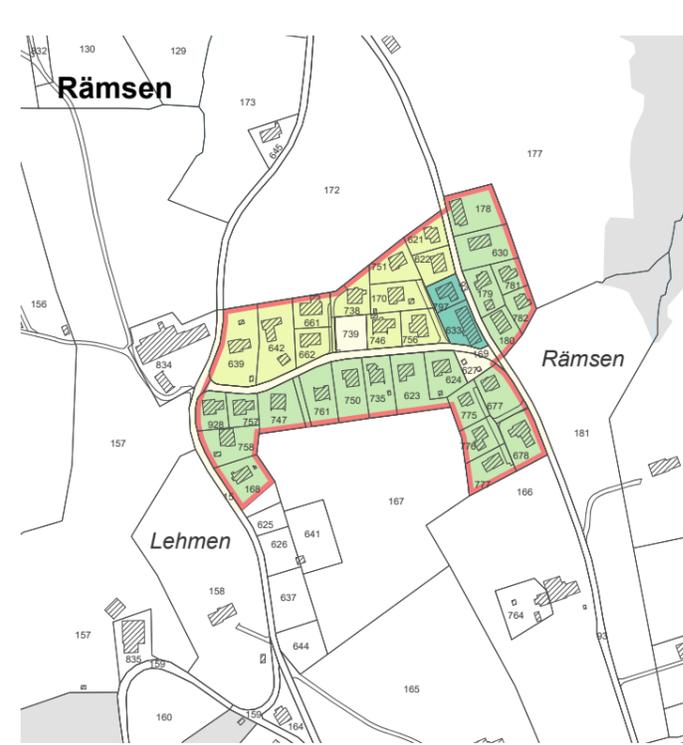
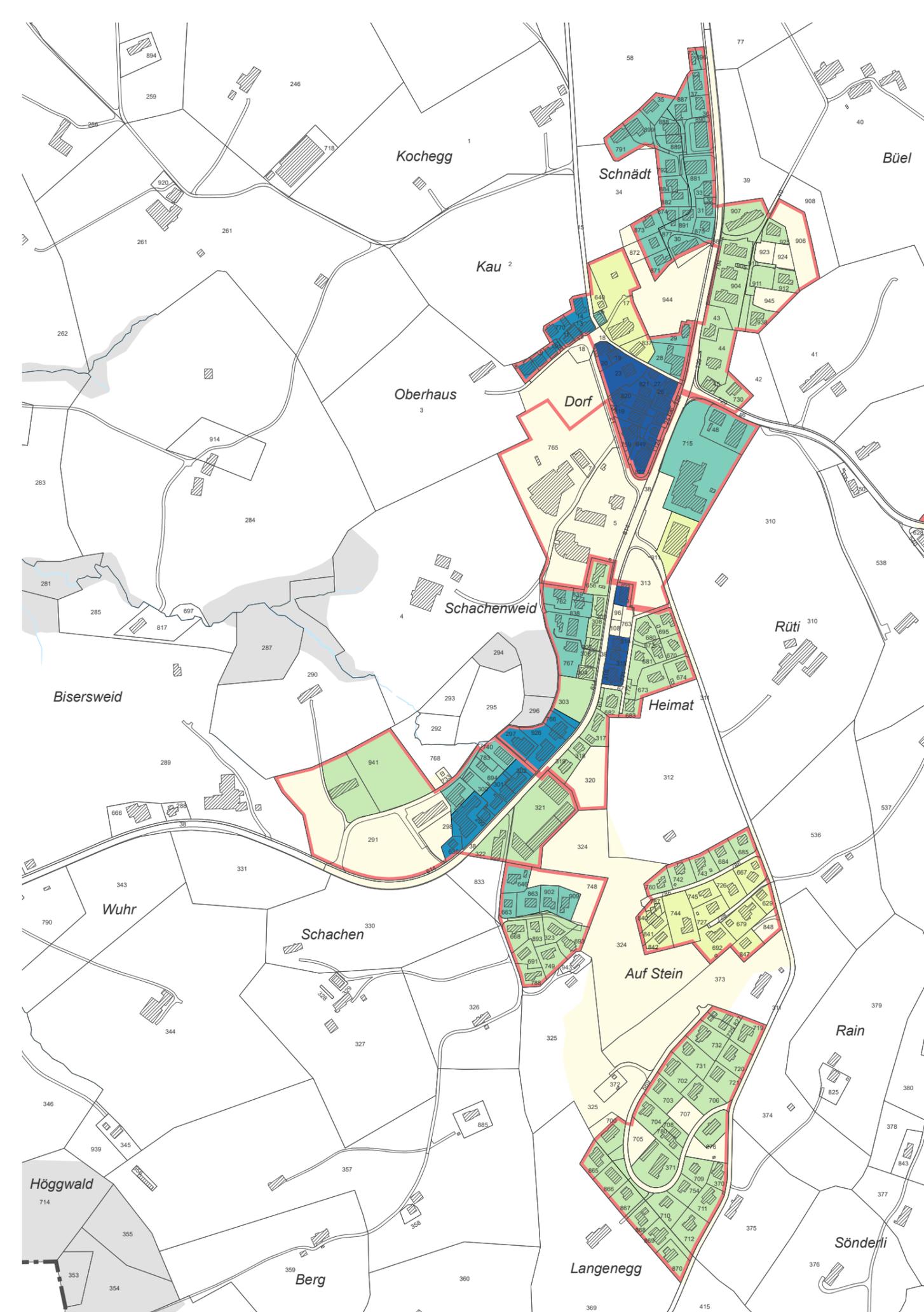
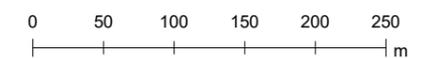
Hinweise



Quellenangaben:

Amtliche Vermessung, Geoinfo AG, März 2023
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2019
 GWR, Bundesamt für Statistik, April 2022
 Raum+ Flächen, Gemeinde Stein AR / ETH Zürich, März 2023
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Stein AR, März 2023
 Zonenplan, ERR Raumplaner AG, Mai 2019

Plandatum: 05. April 2023



Gemeinde Stein AR Bauperiode

- Bauperioden**
- vor 1919
 - 1919 bis 1960
 - 1961 bis 1980
 - 1981 bis 2000
 - 2001 bis 2018
 - ohne Angaben

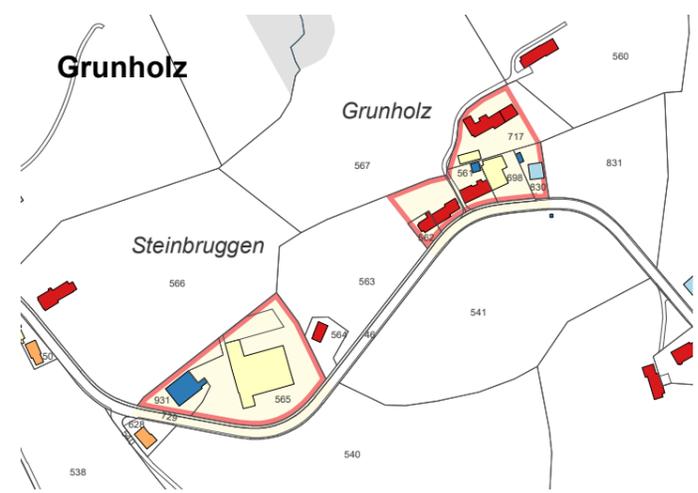
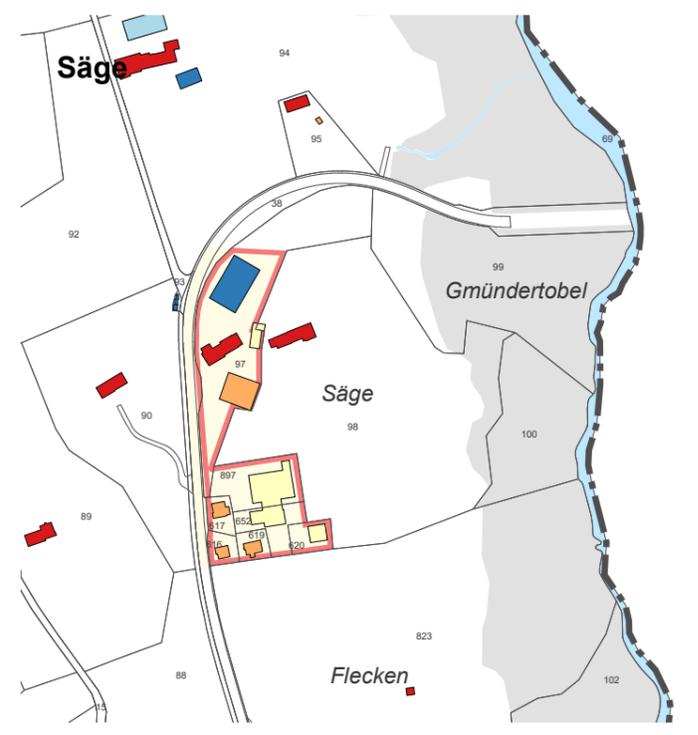
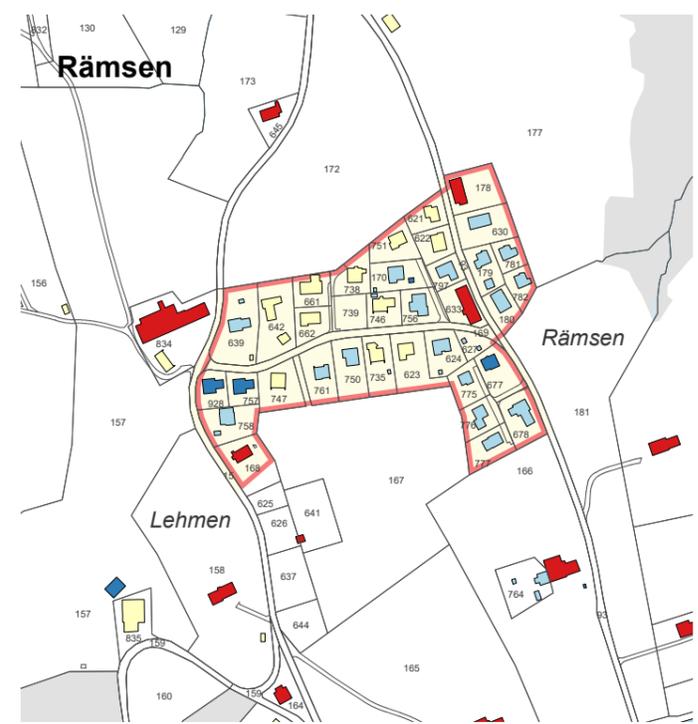
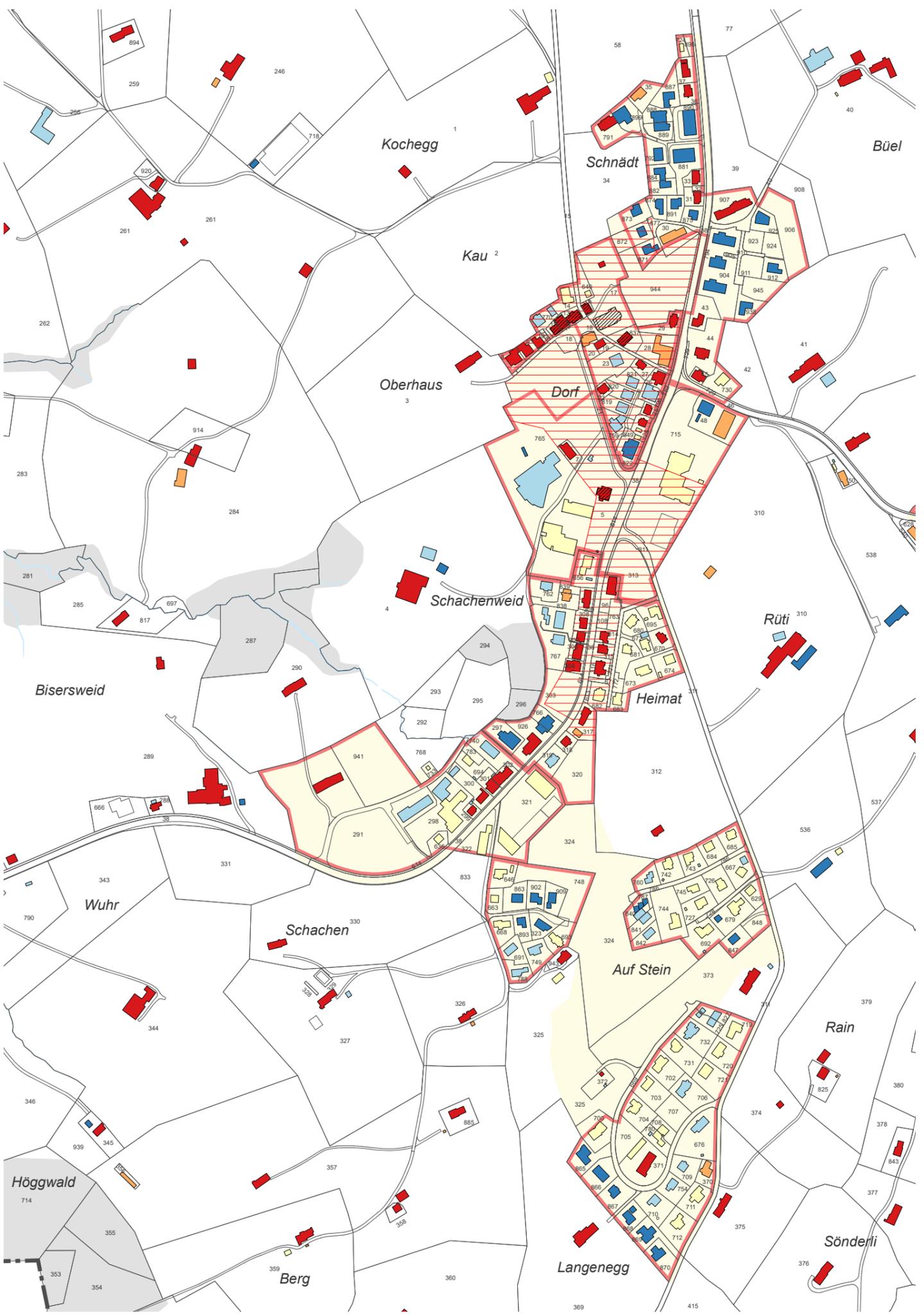
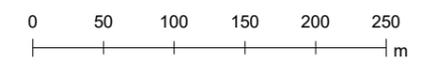
- Schutzelemente, kommunal**
- Kulturobjekte
 - Ortsbildschutz

- Hinweise**
- Baugebiet
 - Quartiereinteilung
 - Wald
 - Gewässer

Quellenangaben:

Amtliche Vermessung, Geoinfo AG, März 2023
 STATENT, Bundesamt für Statistik, 2019
 GWR, Bundesamt für Statistik, April 2022
 Raum+ Flächen, Gemeinde Stein AR / ETH Zürich, März 2023
 Einwohnerregisterdaten, Gemeinde Stein AR, März 2023
 Zonenplan, ERR Raumplaner AG, Mai 2019

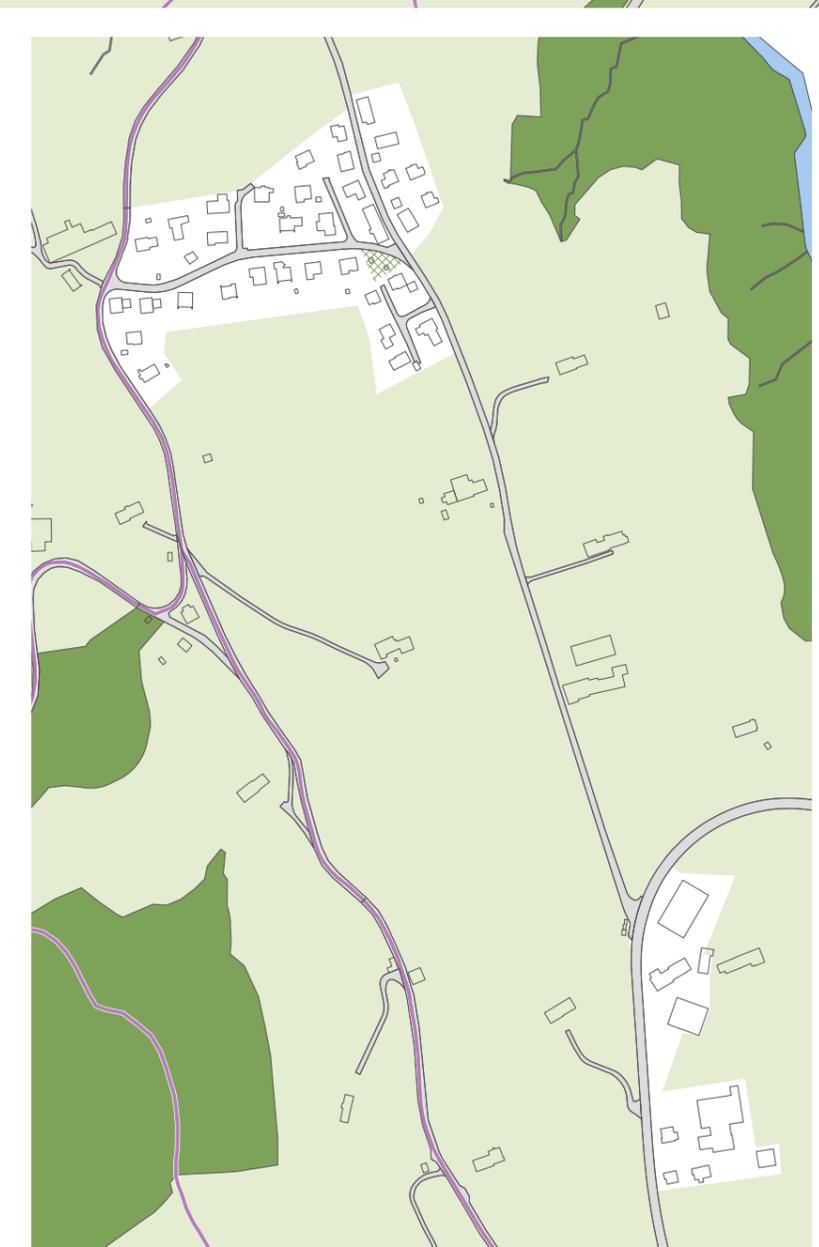
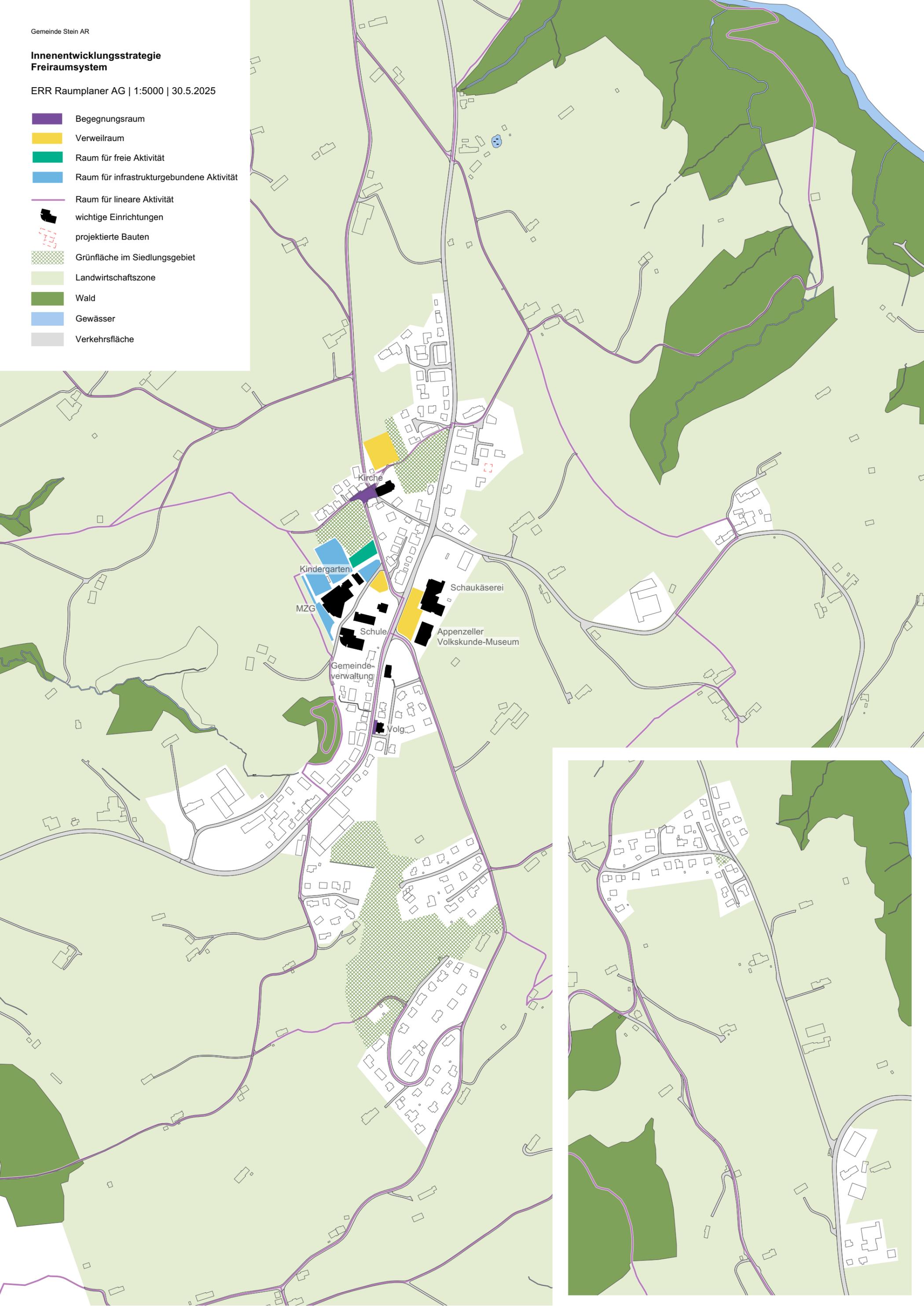
Plandatum: 05. April 2023



Innenentwicklungsstrategie Freiraumsystem

ERR Raumplaner AG | 1:5000 | 30.5.2025

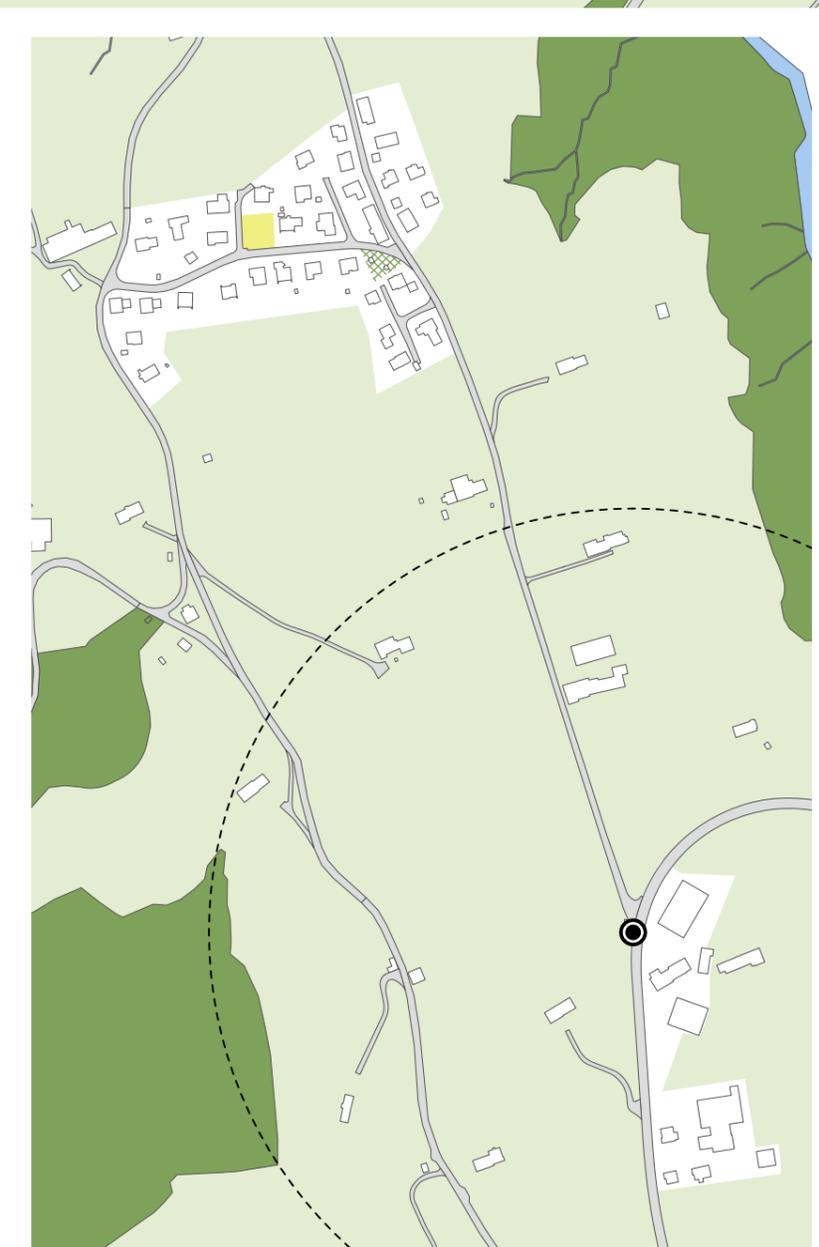
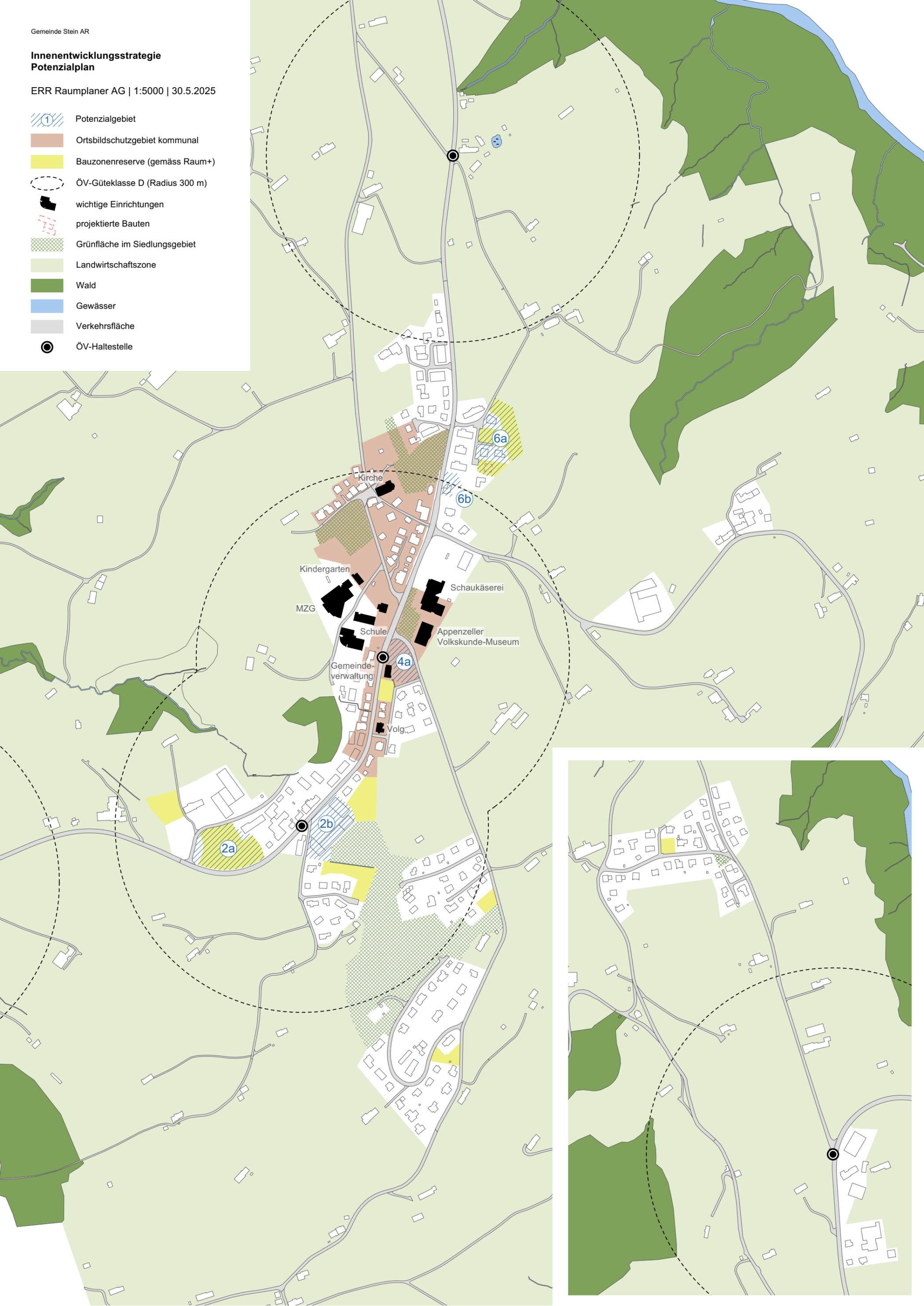
-  Begegnungsraum
-  Verweilraum
-  Raum für freie Aktivität
-  Raum für infrastrukturegebundene Aktivität
-  Raum für lineare Aktivität
-  wichtige Einrichtungen
-  projektierte Bauten
-  Grünfläche im Siedlungsgebiet
-  Landwirtschaftszone
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsfläche



Innenentwicklungsstrategie Potenzialplan

ERR Raumplaner AG | 1:5000 | 30.5.2025

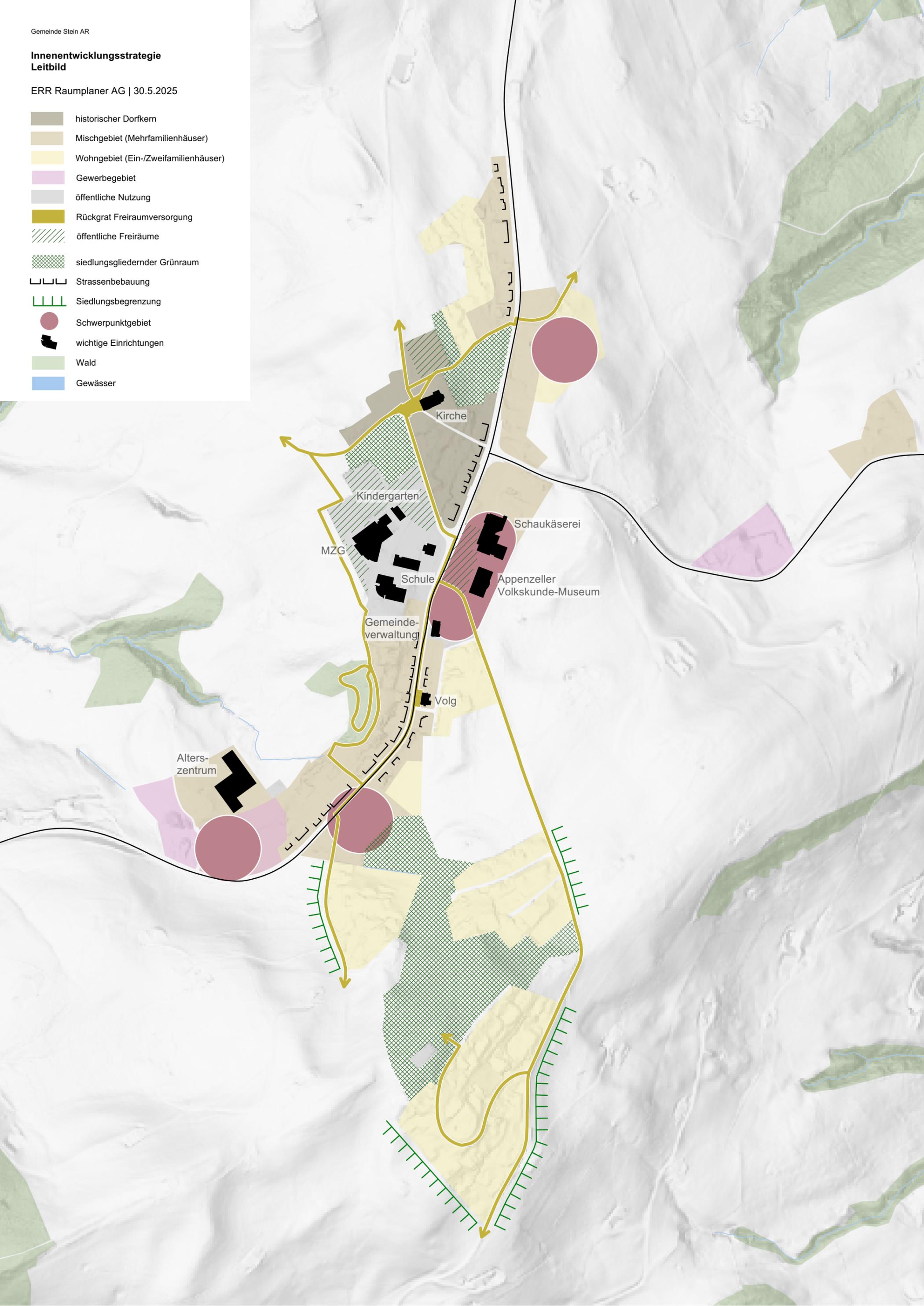
-  Potenzialgebiet
-  Ortsbildschutzgebiet kommunal
-  Bauzonenreserve (gemäss Raum+)
-  ÖV-Güteklasse D (Radius 300 m)
-  wichtige Einrichtungen
-  projektierte Bauten
-  Grünfläche im Siedlungsgebiet
-  Landwirtschaftszone
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsfläche
-  ÖV-Haltestelle



Innenentwicklungsstrategie Leitbild

ERR Raumplaner AG | 30.5.2025

- historischer Dorfkern
- Mischgebiet (Mehrfamilienhäuser)
- Wohngebiet (Ein-/Zweifamilienhäuser)
- Gewerbegebiet
- öffentliche Nutzung
- Rückgrat Freiraumversorgung
- öffentliche Freiräume
- siedlungsgliedernder Grünraum
- Strassenbebauung
- Siedlungsbegrenzung
- Schwerpunktgebiet
- wichtige Einrichtungen
- Wald
- Gewässer



Innenentwicklungsstrategie Strategieplan

ERR Raumplaner AG | 1:5000 | 30.5.2025

-  Schwerpunktgebiet
-  erhalten
-  aufwerten
-  erneuern
-  neue Fusswegverbindung
-  wichtige Einrichtungen
-  projektierte Bauten
-  Grünfläche im Siedlungsgebiet
-  Landwirtschaftszone
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsfläche

