



GEMEINDE **GRUBAR**  
*Einfach schön!*

PROJEKT NR. 099.3.004

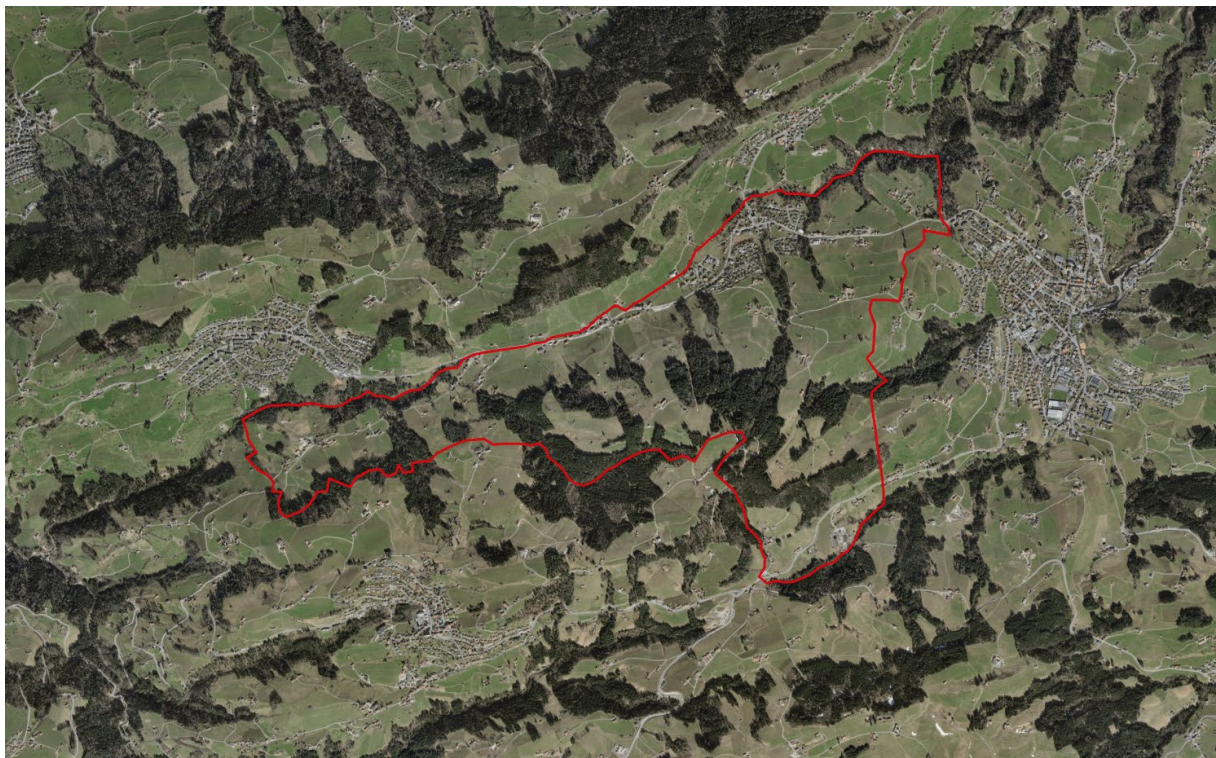
# STRATEGIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

BEILAGE ZUM GEMEINDERICHTPLAN

## BERICHT

04. AUGUST 2026

## MITWIRKUNG



**Titelbild: Orthofoto 2022**  
Quelle: Geoportal | März 2025

## INGRESS

Plandarstellung sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG  
FSU SIA

Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

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



# INHALTSVERZEICHNIS

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>1 EINLEITUNG</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>2 VORGEHEN</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>3 AUSGANGSLAGE</b>                         | <b>6</b>  |
| 3.1 GEMEINDEPORTRÄT                           | 6         |
| 3.2 ERREICHBARKEIT UND ÖV-GÜTEKLASSE          | 9         |
| 3.3 FUSS- UND VELOVERKEHR                     | 10        |
| 3.4 KLIMA                                     | 10        |
| 3.5 KANTONALER RICHTPLAN                      | 11        |
| 3.6 GEMEINDERICHTPLAN                         | 12        |
| 3.7 ZONENPLAN UND SONDERNUTZUNGSPLÄNE         | 13        |
| 3.8 BAUZONENRESERVEN                          | 13        |
| 3.9 KOMMUNALER UND KANTONALER SCHUTZZONENPLAN | 15        |
| 3.10 NATURGEFAHREN                            | 15        |
| 3.11 GEWÄSSER                                 | 16        |
| 3.12 BELASTETE STANDORTE                      | 16        |
| <b>4 ANALYSE DES SIEDLUNGSGEBIETS</b>         | <b>17</b> |
| 4.1 GRUNDLAGEN                                | 17        |
| 4.2 BAU- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR                | 17        |
| 4.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR                      | 20        |
| 4.4 QUALITATIVE BEURTEILUNG QUARTIERE         | 21        |
| <b>5 POTENZIALE</b>                           | <b>21</b> |
| <b>6 STRATEGIE</b>                            | <b>22</b> |
| 6.1 GESAMTSTRATEGIE                           | 22        |
| 6.2 QUARTIERBEZOGENE STRATEGIEN               | 27        |
| 6.3 FOKUSGEBIETE                              | 28        |
| <b>7 UMSETZUNG</b>                            | <b>30</b> |
| 7.1 FORMELLE MASSNAHMEN                       | 30        |
| 7.2 INFORMELLE MASSNAHMEN                     | 30        |
| 7.3 WEITERES VORGEHEN                         | 31        |
| <b>8 MONITORING UND CONTROLLING</b>           | <b>32</b> |
| <b>9 BEILAGEN</b>                             | <b>34</b> |



# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|                |                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altersquotient | Anteil der über 64-jährigen Personen gemessen am Anteil Personen zwischen 20 und 64 Jahren                         |
| BauG           | Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; bGS 721.1) vom 12.05.2003<br>(Stand 01.01.2019)           |
| EFH            | Einfamilienhaus                                                                                                    |
| E+B            | Einwohner und Beschäftigte                                                                                         |
| GIS            | Geographisches Informationssystem                                                                                  |
| GWR            | Gebäude- und Wohnungsregister                                                                                      |
| Jugendquotient | Anteil der unter 20-jährigen Personen gemessen am Anteil Personen zwischen 20 und 64 Jahren                        |
| MFH            | Mehrfamilienhaus                                                                                                   |
| MIV            | Motorisierter Individualverkehr                                                                                    |
| ÖV             | Öffentlicher Verkehr                                                                                               |
| RPG            | Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979<br>(Stand am 1. Januar 2019) |
| SNP            | Sondernutzungsplan                                                                                                 |
| WMK-Zonen      | Wohn-, Misch- und Kernzonen                                                                                        |



# 1 EINLEITUNG

Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz (RPG) hat auch das Schweizer Stimmvolk anfangs 2013 ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen.

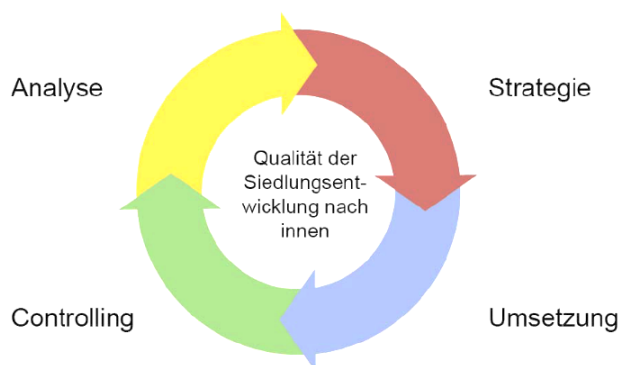
Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmend grösser werden. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um eine geordnete und qualitätvolle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

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

Der vorliegende Bericht lotet die bestehenden Reserven und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgebiet in einer gesamthaften Betrachtungsweise aus. Dabei wird der Fokus auf die Entwicklung der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK-Zonen) gelegt. Der haushälterische Umgang und die zweckmässige Bodennutzung der Gewerbezone werden mit dem kantonalen Arbeitszonen-Management geregelt. Der Bericht zur Innenentwicklungsstrategie dient zudem als ein wichtiges Arbeitsinstrument, das die Gemeinde in ihrer täglichen Planungsarbeit unterstützen soll. Schliesslich sollen die Erkenntnisse zur Innenentwicklungsstrategie auch in die Gemeinderichtplanung integriert werden.

## 2 VORGEHEN

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen kann in vier Teilphasen gegliedert werden:



**Abb. 1: Phasen der Siedlungsentwicklung nach innen**

Quelle: Kanton Luzern, Arbeitshilfe: Siedlungsentwicklung nach innen, S. 9 | Januar 2013

### ANALYSE

In einem ersten Schritt werden einerseits die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebiets ermittelt und andererseits die Quartiere hinsichtlich ihrer qualitativen Eignung für die Siedlungsentwicklung nach innen bewertet. Die dabei angewandten Methoden sind qualitative und GIS-gestützte Auswertungen der verfügbaren Daten (z. B. Daten zu den Einwohnern und Gebäuden, Ortsbesichtigungen und Orthofotoauswertungen).



## **STRATEGIE**

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse werden Entwicklungsstrategien definiert und in einem Strategieplan zusammengefasst. Es handelt sich dabei um Gebiete mit einheitlich zu verfolgender Innenentwicklungsstrategie. Der Strategieplan veranschaulicht das Resultat und zeigt auf, in welchen Gebieten welche Art der Entwicklung angestrebt wird. Die beiden Phasen der Analyse und der Strategieerarbeitung verlaufen nicht linear, sondern stellen einen iterativen (Lern-)Prozess dar.

## **UMSETZUNG**

Der Strategieplan ist ein informelles Instrument, welcher rechtlich nicht geregelt ist und dadurch flexibel an die Situation angepasst werden kann. Die Folge ist jedoch, dass er keine Planungssicherheit besitzt. Wichtig bei der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen ist somit die Kombination mit formellen Instrumenten wie dem Gemeinderichtplan und der Nutzungsplanung (Zonenplan & Baureglement). Der Strategieplan kann in diesen behördenverbindlichen / grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten verankert und somit verbindlich gemacht werden. Wichtig ist, dabei auch eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung beizubehalten. Dies kann z. B. durch eine schrittweise Verankerung in formelle Planungsinstrumente und einer schrittweisen Umsetzung nach Priorisierungskriterien erreicht werden.

## **CONTROLLING**

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

# **3 AUSGANGSLAGE**

## **3.1 GEMEINDEPORTRÄT**

Grub liegt auf ca. 815 m ü. M. in einer Senke am Mattenbach, der das Appenzellische Grub (südlich) vom St.Gallischen (nördlich) trennt. Gegen Osten öffnet sich das Tal und gibt den Blick frei ins Rheintal und auf den Bodensee. Grub grenzt an die Gemeinden Eggersriet SG, Rehetobel und Heiden.

Wie die nachfolgenden Abbildungen aufzeigen, entwickelte sich Grub vorerst hauptsächlich entlang der Kantonsstrasse. Neben dem Dorf umfasst das Gemeindegebiet die Weiler Frauenrüti, Chreitobel, Hartmannsrüti, Halten, Riemen, Rüti und Unterrechstein. Während sich die Weiler – ausgenommen Unterrechstein – seither nicht oder nur geringfügig weiterentwickelt haben, erlebt der Dorfkern mit kleineren Bautätigkeiten und dem Bau der Schule ab den 60er-Jahren ein Wachstum. In den 70er- und 80er-Jahren wird das Dorf mit den Quartieren Hord, Vorderdorf, Weiherwies und anschliessend Dicken ausgeweitet. Ebenfalls in diesem Zeitraum wird das Heilbad in Unterrechstein errichtet. In den 90er-Jahren folgt die Erweiterung des Dorfes mit dem Quartier Ochsenwiese.





Abb. 2: Karte Dufour (1850)

Quelle: map.geo.admin.ch | Juni 2023

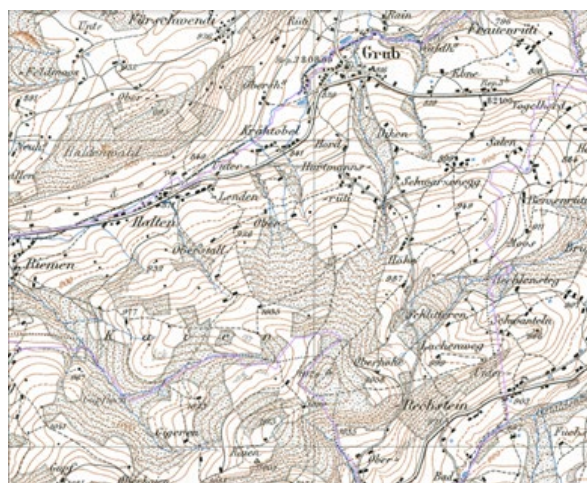


Abb. 3: Karte Siegfried (1903)

Quelle: map.geo.admin.ch | Juni 2023

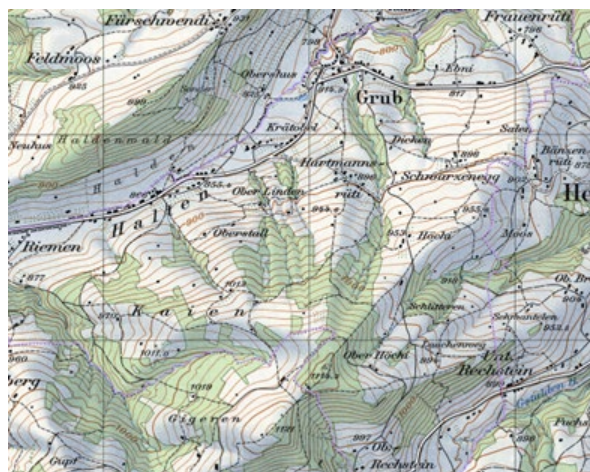


Abb. 4: Landeskarte 1:25'000 (1957)

Quelle: map.geo.admin.ch | Juni 2023

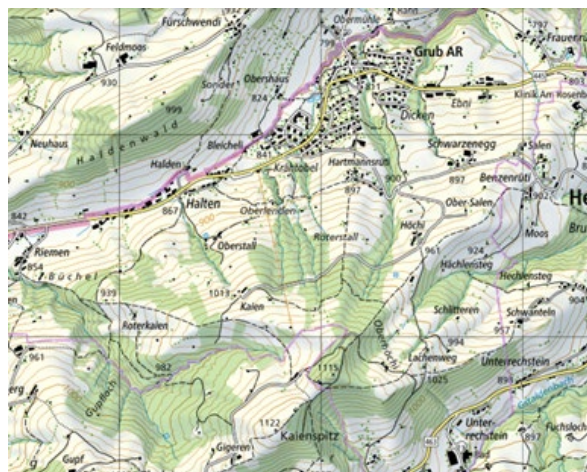


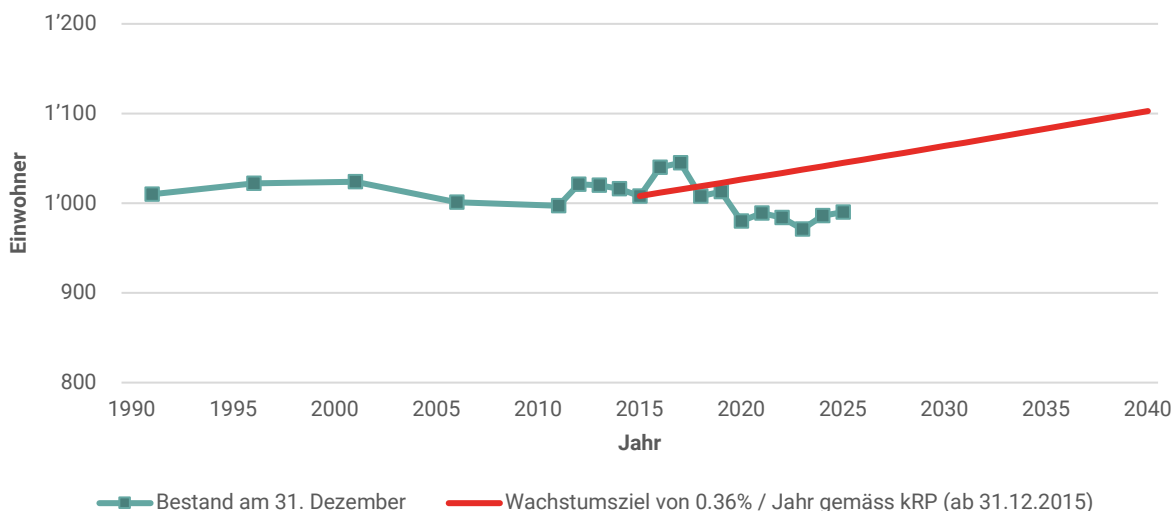
Abb. 5: Landeskarte 1:25'000 (2019)

Quelle: map.geo.admin.ch | Juni 2023



### 3.1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Stand Ende 2025 wohnen in Grub 990 Einwohner. Gemäss kantonalem Richtplan beträgt das zukünftige Wachstumsziel 0.36% pro Jahr bis 2040. Folgende Grafik veranschaulicht die bisherige Bevölkerungsentwicklung und zeigt das zukünftige Wachstumsziel auf.



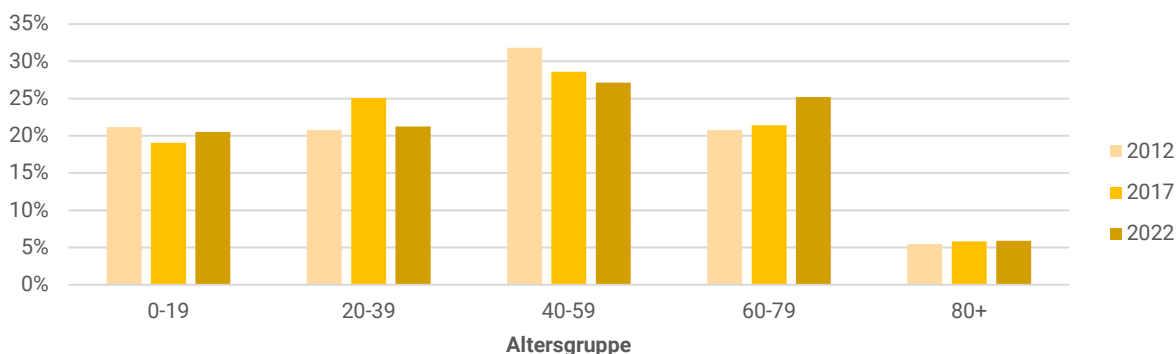
**Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung 1991 – 2025 & Wachstumsziel gemäss kantonalem Richtplan**

Quelle: STATPOP Bundesamt für Statistik (bis 2024) & Einwohnerregister (2025); Kantonaler Richtplan (Januar 2019)

Seit den 1990er-Jahren ist die Anzahl Einwohner mit geringen Schwankungen konstant bei gut 1'000, zuletzt gab es jedoch einen Bevölkerungsrückgang. Mit dem Ziel von 0.36% Wachstum pro Jahr gemäss kantonalem Richtplan sollen im Jahr 2040 ca. 1'100 Personen in Grub wohnen. Zurzeit liegt die Anzahl Einwohner unter dem Wachstumspfad. Es ist aber zu berücksichtigen, dass innerhalb der WMK-Zonen die Bevölkerung seit 2015 leicht zugenommen hat. Die Entwicklung innerhalb dieser Bauzonen ist schlussendlich für die Bauzonendimensionierung relevant.

### 3.1.2 ALTERSSTRUKTUR

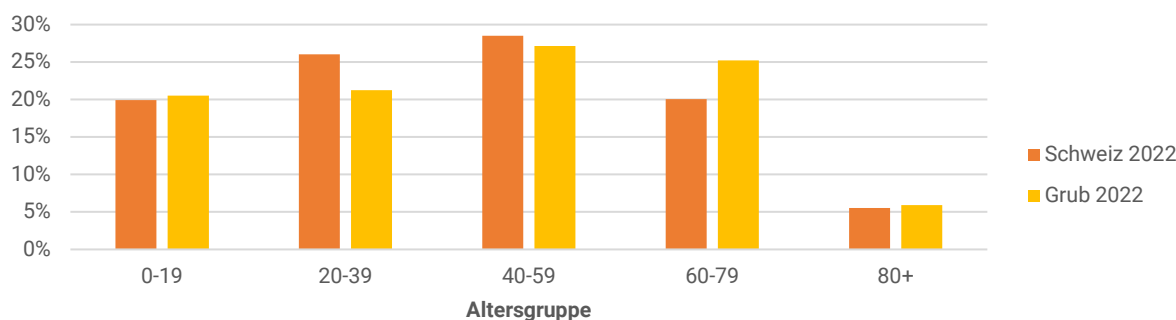
Auf der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, wie sich die Altersstruktur der Gemeinde Grub zusammensetzt und sich zwischen den Jahren 2012 und 2022 verändert hat. Es ist eine Alterung der Bevölkerung im betrachteten Zeitraum zu erkennen. Grund dafür sind die Babyboom-Jahrgänge, welche allmählich das Rentenalter erreichen. Der Anteil Kinder und Jugendliche blieb aber stabil. Im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt sind die 20- bis 39-jährigen unter- und die 60- bis 79-jährigen übervertreten.



**Abb. 7: Altersstruktur**

Quelle: STATPOP Bundesamt für Statistik | August 2023





**Abb. 8: Vergleich Altersstruktur Schweiz & Grub**

Quelle: STATPOP Bundesamt für Statistik | August 2023

### 3.1.3 GEWERBE UND BESCHÄFTIGTE

Grub ist hauptsächlich ein Ort mit Wohnfunktion. Dennoch verfügt Grub über einen Dorfkern mit Zentrumsfunktionen. Das private Angebot umfasst einen Dorfladen, Restaurants, eine Metzgerei, ein Coiffeurgeschäft, eine Kindertagesstätte und eine Tankstelle. Öffentliche Zentrumsfunktionen erfüllen die Gemeindeverwaltung, die Schule sowie die reformierte Kirche. Gemäss den aktuellen wirtschaftlichen Erhebungen (2021) zählt Grub rund 270 Beschäftigte (rund 180 Vollzeitäquivalente, wobei ein Vollzeitäquivalent einem Vollzeitbeschäftigten oder z. B. zwei Personen mit je einem 50%-Pensum entspricht).

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Nachführung 2015, in Rechtskraft seit 01.01.2019) verfügen innerhalb des Kantons vor allem die Gemeinden Heiden-Wolfhalden, Herisau-Waldstatt und Bühler über die besten Standortfaktoren bezüglich der geografischen und topografischen Lage sowie der Erreichbarkeit ab der Autobahn. Die Gemeinde Grub zählt somit nicht zu den Schwerpunktgemeinden für die Arbeitsplatzentwicklung. Aufgrund dessen soll im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie nicht auf die Entwicklung der Arbeitszonen eingegangen werden. Trotzdem ist bei der Strategiefestlegung darauf zu achten, dass für die bestehenden Betriebe weiterhin gute Standortbedingungen gewährleistet werden können.

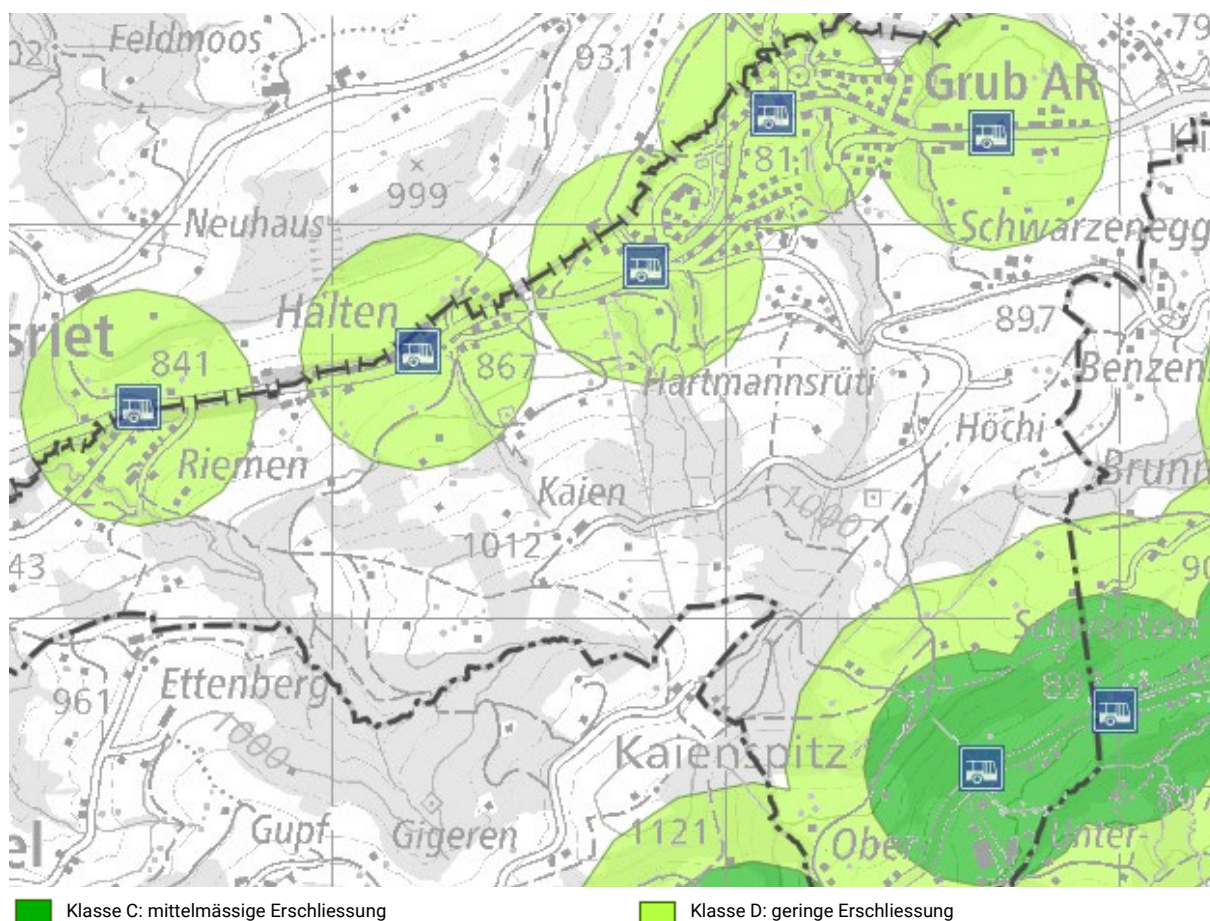
## 3.2 ERREICHBARKEIT UND ÖV-GÜTEKLASSE

Die Gemeinde Grub weist eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) auf. In 20 Autominuten ist die Stadt St.Gallen und in gut 10 Autominuten sind Rorschach und Rheineck erreichbar.

Mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) ist der Grossteil des Siedlungsgebiets regional über die Postautoverbindung St.Gallen – Eggersriet – Heiden erschlossen. Damit liegt Grub gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) in der ÖV-Güteklasse D, was einem geringen Erschliessungsgrad durch den ÖV entspricht. Das Bad Unterrechtenstein ist über die Postautokurse St.Gallen – Rehetobel – Heiden und Trogen – Wald – Heiden erschlossen und der ÖV-Güteklasse C zugeteilt, was einem mittelmässigen Erschliessungsgrad entspricht.

Die ÖV-Güteklassen wurden durch die Analyse von Bedienhäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt. Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich innerhalb der erschlossenen Gebiete zu forcieren.





**Abb. 9: ARE ÖV-Güteklasse und Haltestellen**

Quelle: Geoportal | Juni 2023

### 3.3 FUSS- UND VELOVERKEHR

Die verdichtete Nutzung des Raums bringt eine Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse mit sich. Dabei sind insbesondere die Belange des Fuss- und Veloverkehrs zu berücksichtigen.

Die Kantonsstrasse zwischen Heiden und Wald über das Bad Unterrechtenstein ist als kantonale Velowegstrecke ausgewiesen. Insgesamt ist wenig spezifische Veloinfrastruktur vorhanden und das Netz ist lückenhaft. Ausserorts ist meist einseitig ein schmaler Velostreifen markiert (ca. 1.25 m breit) und auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird der Veloverkehr zusammen mit den zu Fuss Gehenden auf dem Trottoir geführt. Innerorts wird der Veloverkehr mehrheitlich im Mischverkehr geführt. Die Infrastruktur dürfte insbesondere von Kindern, Seniorinnen und Gelegenheitsfahrerinnen als subjektiv unsicher wahrgenommen werden. Beim Fussverkehr verfügt die Gemeinde über ein ausgedehntes Netz an Fuss- und Wanderwegen. Massnahmen werden im Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege aufgezeigt.

### 3.4 KLIMA

Der Klimawandel hat in der Vergangenheit bereits zu einer Veränderung der klimatischen Bedingungen in der Schweiz geführt und in Zukunft sind gemäss den Klimamodellen weitere Veränderungen zu erwarten. Im Voralpengebiet sind die Temperaturen seit Messbeginn 1864 deutlich angestiegen. Es ist mit einer weiteren Zunahme



an Hitzetagen (Tage, an denen die Lufttemperatur auf über 30° C steigt) zu rechnen.<sup>1</sup> Dies führt zu einer verminderten Aufenthaltsqualität im Freien und insbesondere für ältere und gesundheitlich vorbelastete Menschen zu gesundheitlichen Risiken.

Weiter verändert sich auch der Niederschlag. Im Sommer wird grundsätzlich eine Abnahme der Niederschlagshäufigkeit erwartet. Jedoch wird es zu vermehrten und intensiveren Starkniederschlagsereignissen kommen. Im Winter steigen die Niederschlagsmengen an. In Zukunft ist vermehrt mit Regenschauern anstelle von Schneefall zu rechnen. Die Unsicherheiten der Klimaszenarien sind aber grösser als bei den Temperaturänderungen.<sup>1</sup>

Zur Verminderung der zahlreichen negativen Auswirkungen werden einerseits Klimaschutzmassnahmen, andererseits Klimaanpassungsmassnahmen erforderlich. Durch geeignete Massnahmen im Bereich «Raumplanung und Gebäude» sollen die Auswirkungen des Klimawandels in den Siedlungen reduziert werden. So können die Folgen von Starkregenereignissen, welche Überlastfälle und erhöhten Oberflächenabfluss verursachen, durch raumplanerische Lösungen wie Abflussskorridore, Entlastungsräume und unversiegelte Flächen vermindert werden. Des Weiteren kann die Raumplanung durch Vernetzungselemente auch einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leisten.<sup>2</sup>

Als periurbane ländliche Gemeinde ist Grub kaum vom Wärmeinseleffekt in der Nacht betroffen. Hitzestress am Tag ist im Gegensatz zur nächtlichen Überwärmung jedoch möglich und wahrscheinlich, tritt aber sehr unterschiedlich auf. Besonders betroffen sind Gewerbegebiete, dichte Wohngebiete und Strassenräume, also all diejenigen Gebiete mit einem hohen Versiegelungsgrad. Kleinräumig kann durch eine dauerhafte Begrünung bei Mehrfamilienhausquartieren ein wertvoller Beitrag gegen eine mögliche Hitzebelastung geleistet werden. Eine gezielte Beschattung ermöglicht attraktivere Strassenräume für den Fuss- und Veloverkehr und wirkt zudem einer starken Wärmebelastung entgegen.<sup>3</sup>

### 3.5 KANTONALER RICHTPLAN

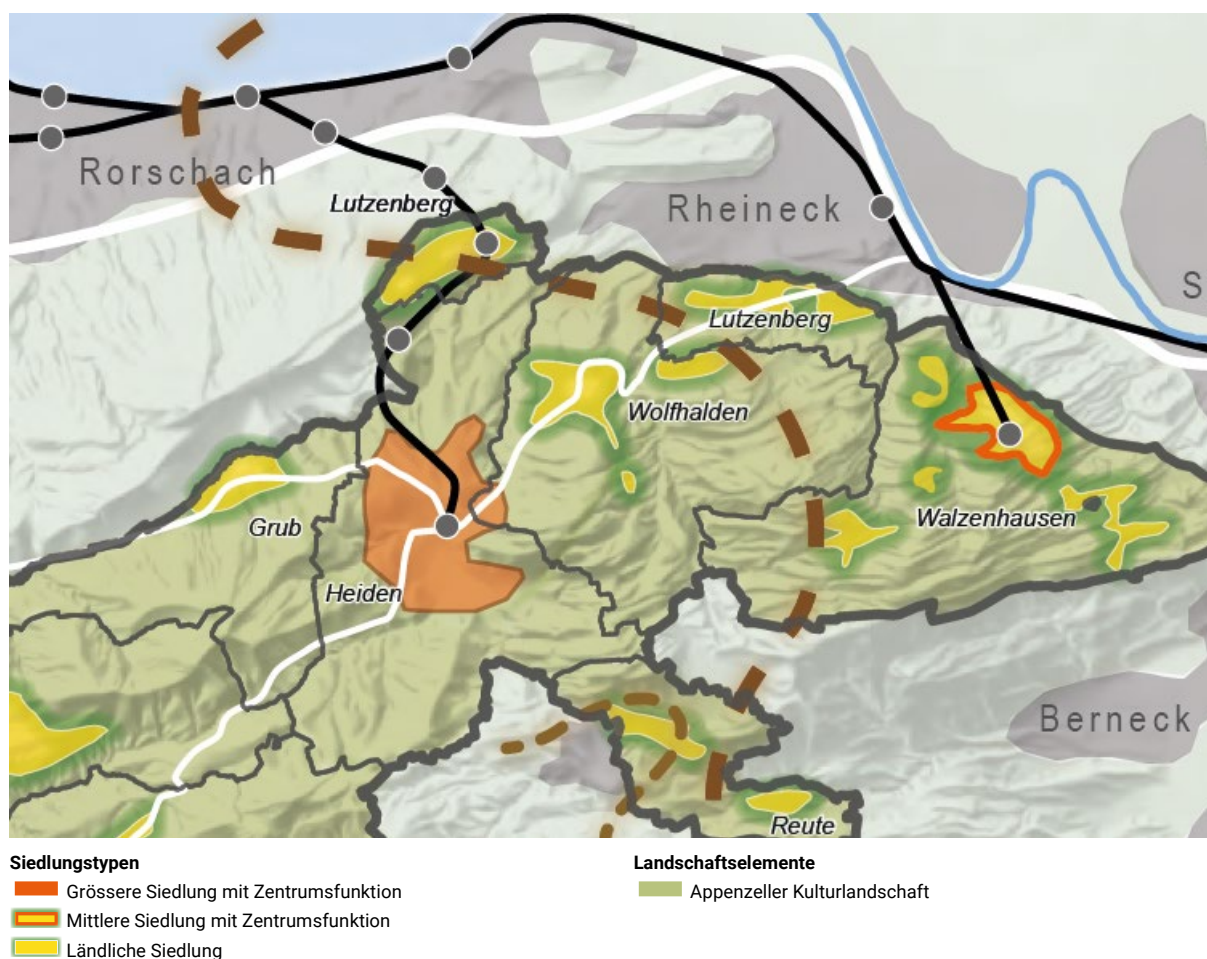
Das kantonale Raumkonzept bezeichnet die Gemeinde Grub (neben Schwellbrunn, Hundwil, Stein, Schönengrund, Rehetobel, Wald, Wolfhalden, Lutzenberg und Reute) als ländliche Gemeinde. Ländliche Gemeinden weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf, verfügen über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs sowie über ein Grundangebot an Arbeitsplätzen. Die Chancen von ländlichen Gemeinden liegen in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten (siehe Kantonaler Richtplan, Kapitel B.2, S. II.16).

<sup>1</sup> Kanton Appenzell Ausserrhoden (Hrsg.) (2020): Klimabericht. INFRAS Forschung und Beratung, Zürich.

<sup>2</sup> Regierungsrat des Kantons AR (Hrsg.) (2021): Klimastrategie AR. Amt für Umwelt AR.

<sup>3</sup> IRAP (Hrsg.) (2021). Hitzeinseln - (k)ein Thema für kleinere und mittlere Gemeinden? Analyse, Handlungsbedarf und Empfehlungen für die Planungspraxis. Rapperswil, Institut für Raumentwicklung, OST Ostschweizer Fachhochschule.





**Abb. 10: Ausschnitt Karte Raumkonzept**

Quelle: Kantonaler Richtplan Kanton Appenzell Aargov | Januar 2019

Das neue RPG setzt auf eine hochwertige Entwicklung innerhalb der Siedlungsgebiete, bevor dieses erweitert werden kann. Zum einen erfolgt dies über die Baulandverflüssigung der unbebauten Bauzonen und zum anderen über die qualitative Nachverdichtung von bereits überbauten Bauzonen. Die Zielvorgabe wird dabei in Abhängigkeit vom Gemeindetyp unterschieden. In den ländlichen Gemeinden soll die heutige Nutzungsdichte in den WMK-Zonen mindestens gehalten werden und nicht abnehmen (Kt. Richtplan AR, B.1). In Grub beträgt die Dichte der bestehenden WMK (Stand Berechnung aktueller Richtplan, 01.05.2014) 47.8 E+B/ha. Die weiteren baulichen Entwicklungen haben sich also an diesem Wert zu orientieren.

Gemäss kantonalem Richtplan sind in allen Gemeinden die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben.

### 3.6 GEMEINDERICHTPLAN

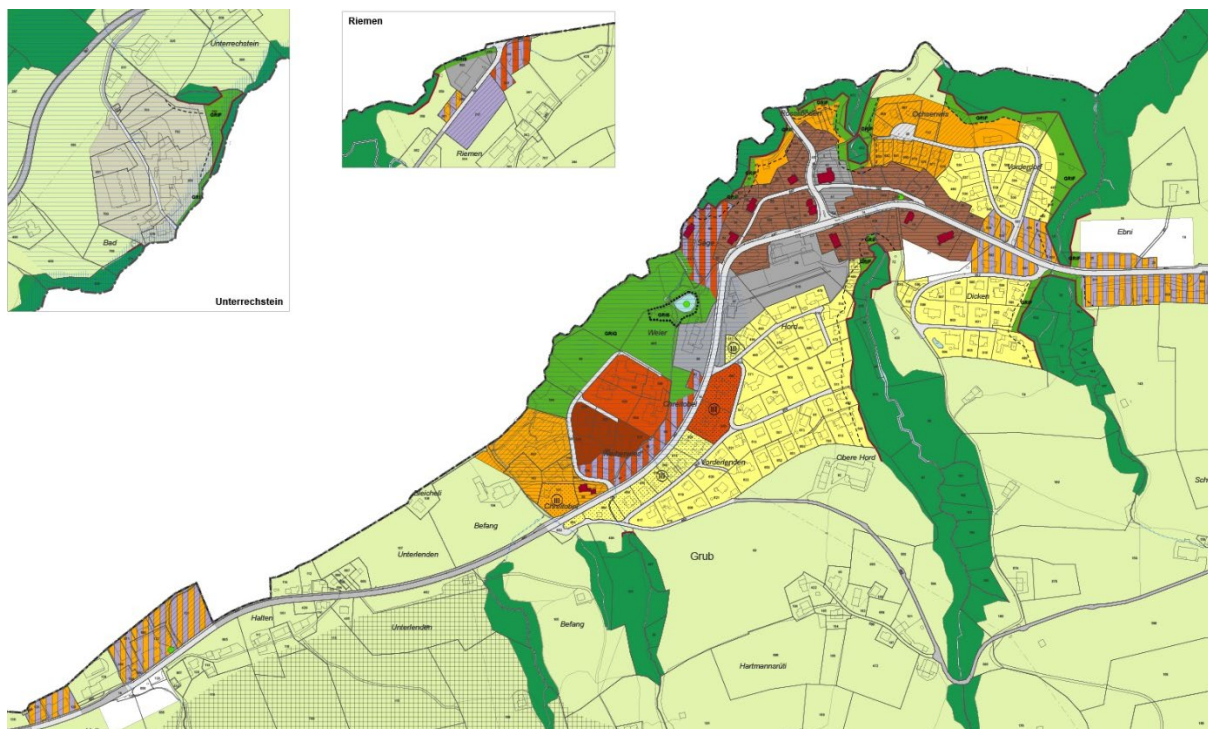
Der Gemeinderichtplan (Richtplan Siedlung/Landschaft & Richtplan Verkehr/Infrastruktur) wurde am 02. Juli 2013 resp. 16. Dezember 2014 vom Regierungsrat genehmigt. Eine Überarbeitung erfolgt im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision.



### 3.7 ZONENPLAN UND SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Als zentrale Grundlage für die weiteren Betrachtungen und Analysen dient der rechtskräftige Zonenplan (genehmigt am 27.06.1995 mit Nachführungen bis 16.12.2014).

Im Vergleich zu anderen AR-Gemeinden verfügt Grub über wenige Sondernutzungspläne. Trotzdem gilt es in den kommenden Planungsschritten zu prüfen, ob die bestehenden Sondernutzungspläne noch zweckmässig sind, angepasst werden sollen oder durch die Regelbauweise abgelöst werden können.



### Abb. 11: Zonenplan

Quelle: Grub AR | Genehmigt am 27. Juni 1995 mit Nachführungen bis 16. Dezember 2014

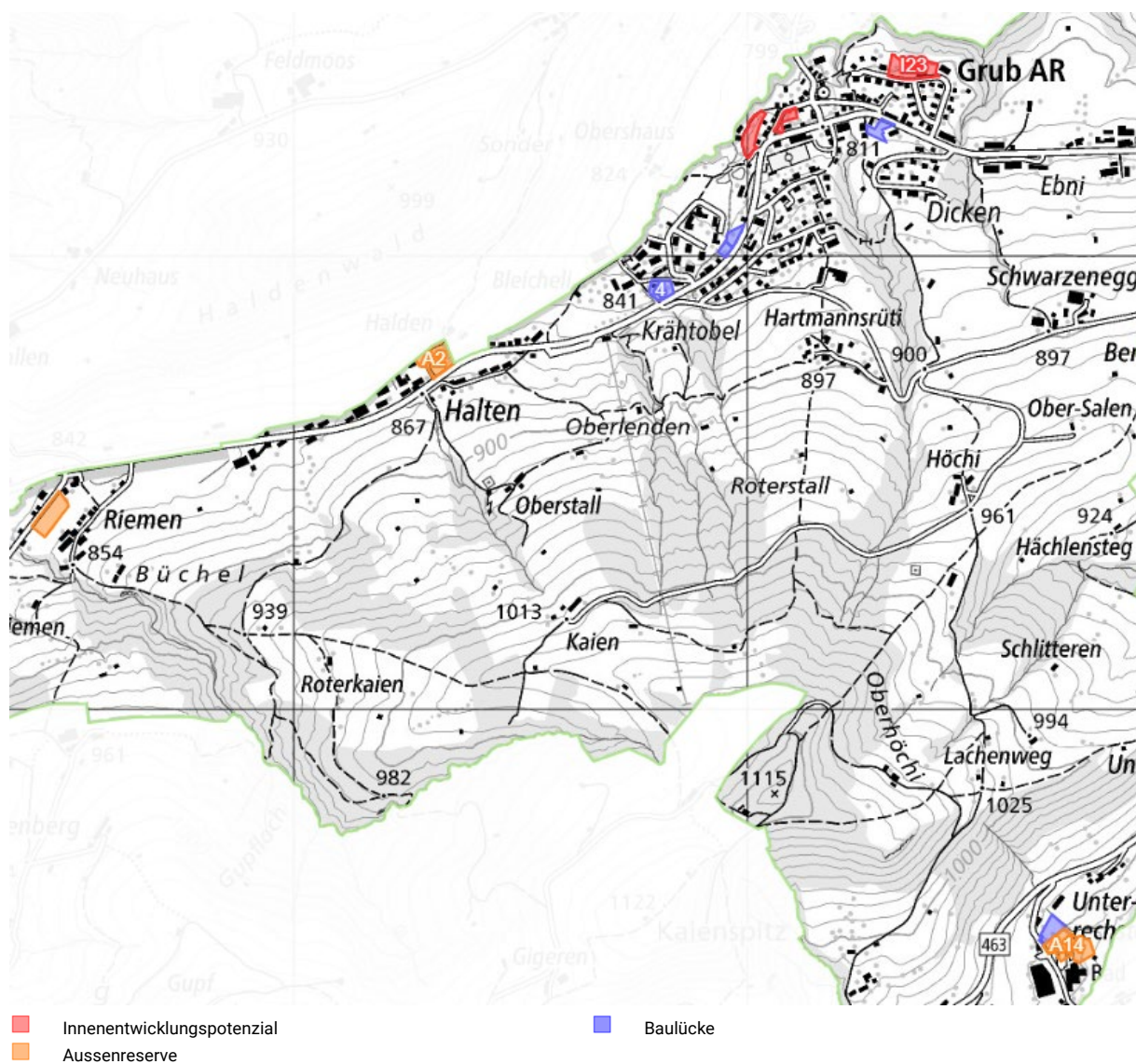
### 3.8 BAUZONENRESERVEN

Die Siedlungsreserven werden nach der Raum+ -Methodik erhoben, welche neben unbebauten Parzellen wie Baulücken und Aussenreserven auch Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt. Die Übersicht wird regelmässig aktualisiert. Mit Stand 31.12.2023 (und Berücksichtigung weiterer unbebauter Flächen) verfügt Grub über folgende Bauzonenreserven:

**Tab. 1: Gesamtsiedlungsreserven Raum+ Stand 31.12.2023**

| ZONE                       | FLÄCHE BEBAUT [m²] | FLÄCHE UNBEBAUT [m²] | FLÄCHE TOTAL [m²] |
|----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| Wohnzone                   | 107'962            | 7'187                | 115'149           |
| Mischzone                  | 27'498             | 8'260                | 35'758            |
| Kernzone                   | 24'648             | 2'301                | 26'949            |
| <b>Total WMK</b>           | <b>160'108</b>     | <b>17'748</b>        | <b>177'856</b>    |
| Gewerbezone                | 0                  | 3'485                | 3'485             |
| Kurzzone                   | 18'508             | 6'619                | 25'127            |
| Öff. Bauten & Anlagen      | 19'360             | 0                    | 19'360            |
| <b>Total alle Bauzonen</b> | <b>197'996</b>     | <b>27'852</b>        | <b>225'828</b>    |





**Abb. 12: Übersicht Gesamtsiedlungsreserven Raum+**

Quelle: Raum+ | Dezember 2023

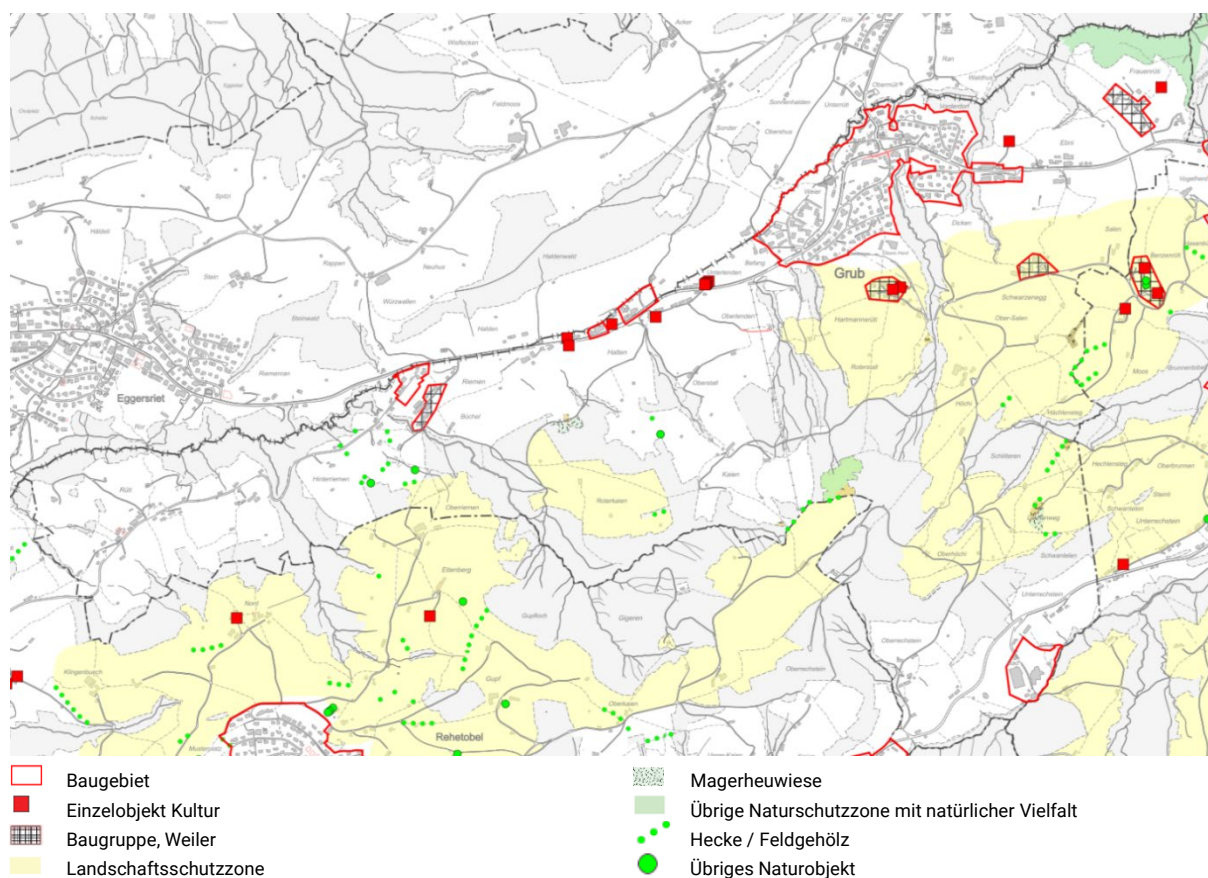


### 3.9 KOMMUNALER UND KANTONALER SCHUTZZONENPLAN

Das kommunale Ortsbildschutzgebiet erstreckt sich über den Dorfkern sowie das Chreitobel, welche diverse Kulturobjekte umfassen. Für den Weier besteht eine eigene Schutzverordnung (genehmigt am 31.10.2011).

Ausserhalb der Bauzone legt der kantonale Schutzzonenplan einen Schutz der Weiler Riemen, Hartmannsrüti, Schwarzenegg, Benzenrüti und Frauenrüti sowie von einigen Einzelobjekten fest. Landschaftsschutzzonen und weitere Schutzkategorien sichern den Erhalt von wertvollen Naturlandschaften und einzelnen Naturobjekten. Innerhalb Baugebiet beinhaltet der kantonale Schutzzonenplan keine Festlegungen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die Ortsbilder sowie die Kultur- und Naturobjekte innerhalb der Bauzone überprüft werden.



**Abb. 13: Kantonaler Schutzzonenplan**

Quelle: Geoportal | März 2025

### 3.10 NATURGEFAHREN

Die Gemeinde Grub ist gemäss Gefahrenkarte innerhalb der Bauzonen vor allem durch Überschwemmungen mit geringer bis mittlerer Gefährdung betroffen. In unmittelbarer Nähe zu Gewässern bestehen erhebliche Wassergefahren. Je nach Gefährdungsgrad gelten unterschiedliche Vorschriften für Bauten und Anlagen (siehe Baureglement). Bei Neueinzonungen und Zonenplananpassungen stellt der Zonenplan Gefahren eine wesentliche Planungsgrundlage dar.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfliessendes Regenwasser, das insbesondere bei starkem Niederschlag nicht versickert und dadurch Schäden anrichten kann. Dabei ist dieser Prozess gegenüber dem von Hochwasser, bei welchem Flüsse und Seen über die Ufer treten, zu differenzieren. Für die Karte Oberflächenab-



fluss gibt es keine Rechtsgrundlage und damit auch keine zuständige Stelle. Sie soll additiv zu der bestehenden Gefahrenkarte beigezogen und berücksichtigt werden. Zukünftig wird durch die Versiegelung des Bodens und stärkere Extremwetterereignisse die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zunehmen. Entsprechend sind insbesondere im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren die Anforderungen umzusetzen.

### 3.11 GEWÄSSER

Im Bereich des Weiers und entlang der Kantonsstrasse zwischen Eggersriet und Dorfzentrum bestehen grossflächige Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche. Es gelten entsprechende Auflagen und Einschränkungen bei der Erstellung von Bauten und Anlagen.

Eingedolte Bäche in den Arealen, die sich für die Innenentwicklung eignen, sind im Rahmen der Entwicklungsplanung respektive deren Überbauung grundsätzlich offen zu legen. Der ausgeschiedene Gewässerraum stellt den Raumbedarf für den Hochwasserschutz und die Revitalisierungen sicher. Im Kanton AR werden die Gewässerräume durch den Kanton festgelegt.

### 3.12 BELASTETE STANDORTE

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

In der Gemeinde Grub sind diverse Altlasten innerhalb der Bauzone verzeichnet. Es handelt sich meist um belastete Standorte, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (sogenannten Bauherrenaltlasten). Bei Bauvorhaben wird als Grundlage für die Baubewilligung eine Standortabklärung benötigt.

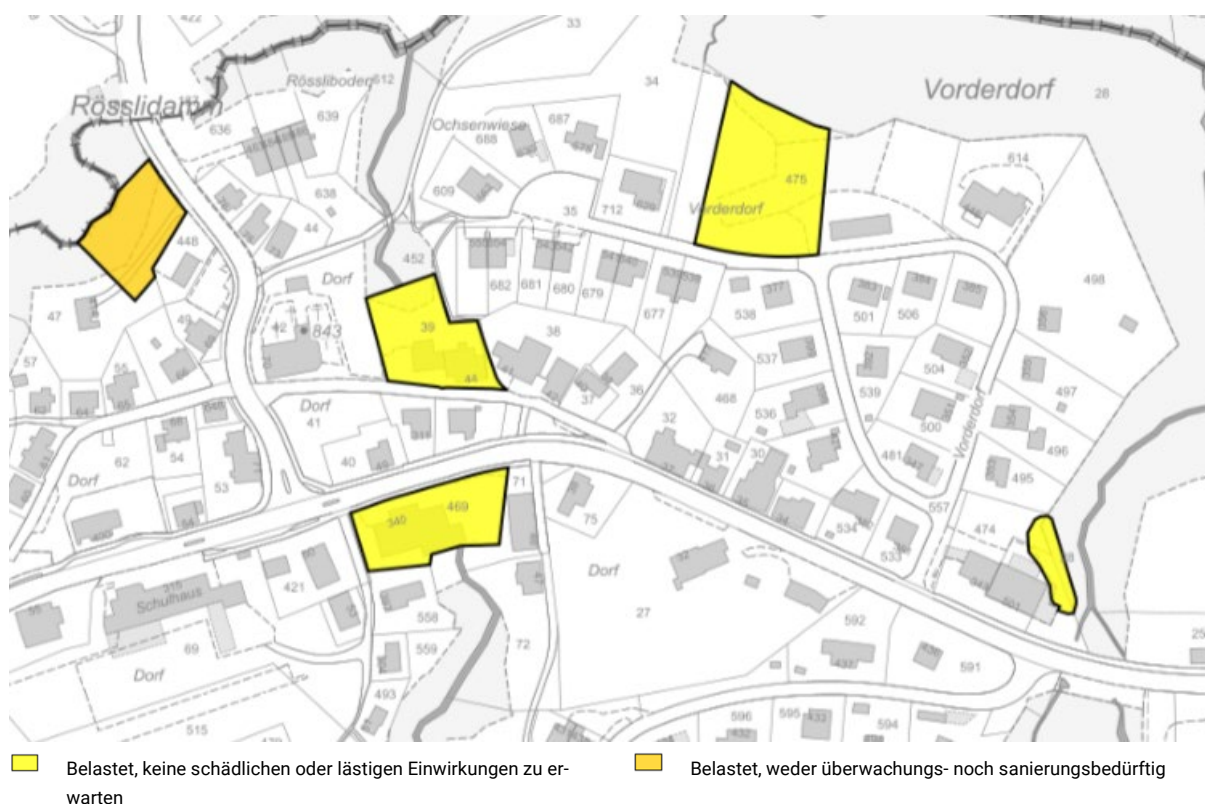


Abb. 14: Kataster der belasteten Standorte

Quelle: Geoportal | Juli 2024



## 4 ANALYSE DES SIEDLUNGSGEBIETS

### 4.1 GRUNDLAGEN

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

Die Plandarstellung der Quartiereinteilung ist der Beilage B1 zu entnehmen. Die beschriebenen Analysen sind in Beilage B2 dargestellt. Als Grundlage für die Auswertungen und Analysen wurden folgende Daten und Datenquellen benutzt:

- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Bundesamt für Statistik, Dezember 2023
- Statistik der Unternehmerstruktur (STATENT), Bundesamt für Statistik, 2021
- Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Grub, Dezember 2023
- Übersicht Stand der Erschliessung, Raum+, Dezember 2022
- Zonenplan rechtskräftig, Geoinfo AG, Januar 2024
- Amtliche Vermessung, Geoinfo AG, Januar 2024

### 4.2 BAU- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

#### 4.2.1 ÜBERSICHT

Eine Grobübersicht der Gemeindestruktur erhält man durch eine vereinfachte Betrachtung des Baugebiets. Eingeteilt in Wohn-, Misch- und öffentliche Nutzungen lässt sich erkennen, dass heute die Mischnutzungen mehrheitlich entlang der Kantonsstrasse zu finden sind. Allgemein dominiert flächenmässig die Wohnnutzung. Reine Gewerbezone sind heute nicht vorhanden bzw. nicht bebaut (Gebiet Riemen). Die Kantonsstrasse führt mittig durch das Dorf. Im Norden grenzt das Siedlungsgebiet an den Mattenbach. Weitere Gewässer und die dazugehörigen Waldsäume durchziehen das Dorf. Sowohl am Siedlungsrand wie auch innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen verschiedene Grün- und Freiflächen, wobei an gewissen Standorten bereits Bauprojekte in Planung sind.

#### 4.2.2 BAUPERIODEN

Das Gebäude- und Wohnungsregister<sup>4</sup> gibt Aufschluss über das Gebäudealter, wobei die angegebene Bauperiode nicht zwingend identisch mit dem Erstellungsdatum des einzelnen Gebäudes sein muss, da wertvermehrende Renovationen ebenfalls berücksichtigt werden.

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

#### FAZIT

In Grub sind historische Bauten hauptsächlich entlang der Kantonsstrasse angeordnet. Einige dieser Bauten sind über die Jahre instandgesetzt worden und daher in einem zeitgemässen Zustand, womit sich für diese Bauten keine Potenziale ergeben. Ältere Strukturen sind insbesondere in den Quartieren Weiherwies, Hord, Dicken, Vorderdorf und im Dorfkern erkennbar.

---

<sup>4</sup> Die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sind mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen, da ihre Qualität und somit Richtigkeit von der Dateneingabe und Datenhaltung abhängig sind.



Bauliche Entwicklungen sind in naher Zukunft insbesondere bei Bauten aus den Jahren vor 1980 zu erwarten. Bei diesen Gebäuden könnte im Rahmen einer Gebäudesanierung auch eine Nachverdichtung stattfinden. Bei jüngeren oder kürzlich renovierten Gebäuden ist in den nächsten Jahren nicht mit grösseren Umbauten oder gar Ersatzneubauten zu rechnen. Ebenfalls bei Gebäuden mit Baujahr vor 1945 mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten (z. B. in der Ortsbildschutzzone), ist das Entwicklungspotenzial grundsätzlich beschränkt. Mit den richtigen Massnahmen auf Basis der baurechtlich speziellen Möglichkeiten in der Kernzone und Ortsbildschutzzone, ist eine Entwicklung aber dennoch denkbar bzw. erwünscht.

### 4.2.3 GEBÄUDETYPOLOGIE

Das Gebäude- und Wohnungsregister<sup>5</sup> gibt Auskunft über die Nutzung der Gebäude. In Gebieten mit einer differenzierten Bebauungsstruktur ist eine Verdichtung tendenziell einfacher zu realisieren als in einem reinen Einfamilienhausquartier, wo bei grösseren Bauprojekten mit vermehrtem Widerstand zu rechnen ist.

#### FAZIT

Abgesehen vom Quartier Mattenbach / Weiherwies sowie der «Ebni» und den Aussenquartieren ist das Siedlungsgebiet von Grub geprägt von Einfamilienhausstrukturen.

An zentralen Lagen (guter ÖV- und MIV-Anschluss) können aufgrund heterogener Bebauungsstrukturen und Nutzungen Verdichtungen angestrebt werden. Hier sind jedoch besonders die erhöhten architektonischen Anforderungen der Ortsbildschutzzone zu berücksichtigen. In EFH-Quartieren sowie an deren Rand sind höchstens punktuelle und der Situation angepasste Verdichtungen (z. B. Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus) anzustreben.

### 4.2.4 GRÜN- UND FREIRÄUME

Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets geraten in Zeiten der Innenverdichtung immer mehr unter Druck. Die fortschreitende bauliche Verdichtung lässt bestehende Zwischen- und Freiräume verschwinden. Gerade bei verdichteten Siedlungsstrukturen werden Grün- und Freiräume zu Erholungs- und Rückzugszwecken aber auch zur Regulierung des Stadt- und Dorfklimas immer wichtiger. Zudem sind sie essenzieller Bestandteil des heutigen Regenwassermanagements, wo der anfallende Niederschlag möglichst lokal versickert anstatt abgeleitet werden soll. Dies vor dem Hintergrund vermehrter Starkniederschlagsereignisse. Dementsprechend ist der Sicherung von öffentlichen Freiflächen im Siedlungsraum hohe Bedeutung beizumessen. Schliesslich ist bezüglich Biodiversität und Aufenthaltsqualität aber nicht bloss die Anzahl, sondern auch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten.

Auch der öffentliche Raum entlang von Strassen ist den Freiflächen zuzuordnen, können doch attraktive Fassaden- und Erdgeschossgestaltungen mit Bezug zum Strassenraum sowie attraktive Strassenräume eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Neben der verkehrlichen Funktion einer Strasse sind auch der ökologischen und sozialen Funktion vermehrt Beachtung zu schenken. In den Wohnquartieren ist darauf zu achten, dass Zufahrten und Garagenvorplätze auf das notwendige Minimum reduziert werden, um die Durchgrünung zu fördern.

#### FAZIT

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Grub machen Privatgärten den Grossteil der vorhandenen Grünräume aus. Daneben gibt es dem Sport und der Freizeit dienende Freiräume wie Sportflächen bei der Schule, Kinderspielflächen und den Weier.

Im Dorfkern bestehen beim Gemeindehaus und der Kirche grössere Freiflächen. Die grösste unbebaute Fläche innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegt im Quartier Dicken. Diese Freiräume können im Sinne des raumplanerischen Konzentrationsprinzips sowohl (teilweise) bebaut als auch zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Freihaltung von Aussichtslagen und Sichtachsen erhalten werden. Bei der Planung ist auf

---

<sup>5</sup> Die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sind mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen, da ihre Qualität und somit Richtigkeit von der Dateneingabe und Datenhaltung abhängig sind.



jeden Fall die Freiraumgestaltung von Beginn weg zu berücksichtigen. Eine detaillierte Auseinandersetzung findet sich im Zukunftsbild und den Quartierstrategien.

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind kaum Grünzonen gemäss Zonenplan ausgewiesen, welche nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen (Art. 28 BauG). Prägend ist die Nähe zu verschiedenen Gewässern (Weier, Mattenbach, Dickenbach, Ofenlochbach) mit den entsprechenden Waldsäumen. Zum einen grenzen diese das Siedlungsgebiet ab, zum anderen ragen Grünzungen bis weit in den Dorfkern hinein. Wie bereits beschrieben bestehen trotz fehlender Grünzonen auch grössere Freiräume.

#### 4.2.5 AUSNÜTZUNGSGRAD

Der bauliche Ausnutzungsgrad<sup>6</sup> zeigt prozentual und auf Zonierungsebene auf, wie stark die bestehende Ausnutzung von der maximal zulässigen Ausnutzung gemäss den Vorgaben des Baureglements abweicht.

Unternutzte Gebiete bieten ein theoretisches Verdichtungspotenzial. Jedoch soll eine bauliche Verdichtung, v.a. in EFH-Quartieren, nicht nur zur Schaffung von mehr Wohnfläche der jetzigen Bewohner dienen, sondern auch eine Erhöhung der Raumnutzer bewirken. Das konkrete Nachverdichtungspotenzial ist situativ aufgrund der Ausgangslage und anhand ortsbaulicher Überlegungen zu definieren. Mittels Änderungen in der Zonierung oder Anpassungen im Baureglement kann die bauliche Ausnutzung gesteuert werden.

Vor allem die innerörtlichen unbebauten Bauzonenreserven bieten im Vergleich zu einer baulichen Umstrukturierung überbauter Gebiete eine einfachere Möglichkeit eine Verdichtung innerhalb der Bauzone zu erzielen. In der Regel sind hierbei die Planungsprozesse einfacher abzuwickeln. Demgegenüber fordert eine Umstrukturierung und Nachverdichtung in bereits überbauten Gebieten in der Regel ein grösseres koordinatives Engagement der Gemeinde und bedarf komplexerer Planungsprozesse.

Im Zusammenhang mit verdichteten Überbauungen ist immer darauf zu achten, dass für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung auch im engeren Lebensumfeld genügend Frei- und Grünräume verfügbar bleiben.

#### FAZIT

Die Auswertung zeigt auf, dass die klassischen Einfamilienhausquartiere mit einem Ausnutzungsgrad von 61 – 80% eher unternutzt sind. Aus ortsbaulicher Sicht muss das bauliche Verdichtungspotenzial in diesen Quartieren aber tiefergehend geprüft werden, insbesondere an den Hanglagen. Die Mehrfamilienhausquartiere weisen hingegen einen sehr hohen, teilweise zu hohen Ausnutzungsgrad (> 100%) auf. Mit der vorherrschenden Zonierung sind die weiteren Verdichtungsmöglichkeiten begrenzt.

Überraschend hoch ist der Ausnutzungsgrad im südlichsten Teil des Quartiers Dicken. Der Grund dafür ist, dass ein Gebäude gemäss GWR sechs Geschosse aufweist. Dadurch wird die Berechnung verfälscht. Tatsächlich dürfte der Ausnutzungsgrad wie bei den restlichen Einfamilienhausquartieren zwischen 61 – 80% liegen.

Innerhalb der Kernzone gelangt die Ausnutzungsziffer nicht zur Anwendung. Im Vordergrund stehen die Anforderungen des Ortsbildschutzes, wobei aber durchaus Verdichtungspotenzial besteht. Bei den am stärksten unternutzten Gebieten handelt es sich meist um bereits bekannte Baulücken. Diese Bauzonenreserven weisen das grösste Verdichtungspotenzial auf.

#### 4.2.6 LÄRMSCHUTZ

Wohngebiete sollen gemäss Umweltschutzgesetz vor negativen Einflüssen geschützt werden. Im Rahmen der Ortsplanung müssen entsprechend der Erschliessung und insbesondere der Lärmschutzthematik besondere Beachtung geschenkt werden.

Die Anforderungen des Lärmschutzes und der Innenentwicklung können sich speziell entlang von stark befahrenen Strassen widersprechen. Gute Lösungen vermeiden die Abkapselung von Wohngebieten im Allgemeinen und

---

<sup>6</sup> Der Ausnutzungsgrad wurde anhand der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters geschätzt und stellt damit eine Annäherung an die tatsächliche Ausnutzung dar.



von Wohngebäuden im Einzelnen (Strassenfassaden). Wenn die Nutzung für die exponierten Stockwerke und die Ausrichtungen klar definiert werden, kann das Problem oft entschärft werden. Aus ortsplanerischer Sicht sollen Gebäude respektive deren Fassaden dem öffentlichen Raum (und damit vielfach der Strasse) zugewandt werden, damit ein harmonisches und sozialverträgliches Gesamtbild entsteht.

#### **FAZIT**

Entlang der Kantonsstrassen können heute teilweise die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden. Bei Entwicklungen im Bestand entlang dieser Strassen sind entsprechende Lärmabklärungen zusammen mit den zuständigen Fachstellen frühzeitig anzugehen.

### **4.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR**

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

#### **4.3.1 ALTERSSTRUKTUR**

Die Betrachtung der Altersstruktur liefert Erkenntnisse bei der Einschätzung des Innenentwicklungspotenzials. In Einfamilienhausgebieten kann eine überalterte Bevölkerungsstruktur einen wichtigen Erklärungsgrund für eine tiefe Einwohnerdichte liefern. Darüber hinaus kann sie dazu beitragen, einen möglichen Generationenwechsel frühzeitig zu erkennen. Ein Generationenwechsel in einem EFH-Quartier z. B. durch den Zuzug von jungen Familien führt automatisch zu einer (einwohnerbezogenen) Verdichtung eines bisher weniger dichten Quartiers. Weiters bietet ein entsprechender Grundeigentümerwechsel oftmals Gelegenheit für eine Gebäudeerneuerung / Neuüberbauung und somit Chancen für eine Siedlungsverdichtung.

#### **FAZIT**

Der Jugendquotient ist im Quartier Vorderdorf / Ochsenwies, im südlichsten Teil des Quartiers Dicken und in Teilen des Dorfzentrums überdurchschnittlich hoch. Es kann daraus geschlossen werden, dass dort vermehrt Familien mit Kindern wohnen.

Teile der Quartiere Hord, Dicken, Vorderdorf und Weiherwies wie auch des Dorfzentrums weisen einen überdurchschnittlich hohen Altersquotienten auf. Im Quartier Weiherwies ist dabei das Altersheim zu berücksichtigen. Ansonsten kann der Altersquotient in diesen Gebieten einen bevorstehenden Generationenwechsel andeuten.

#### **4.3.2 RAUMNUTZERDICHTEN (EINWOHNER- UND BESCHÄFTIGTENDICHTE)**

Die Raumnutzerdichte setzt sich aus der Einwohner- und Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente) zusammen. Die effektive Dichte ist stark von der im Quartier vorherrschenden Bebauungstypologie und Zonierung abhängig. Die Berechnung der Einwohnerdichte beruht auf den Daten des Einwohnerregisters, die Beschäftigtendichte auf den Angaben aus den STATENT-Daten (Statistik für Unternehmensstruktur). Die Gemeinde Grub weist gemäss den zugrundeliegenden Daten innerhalb der Bauzone 668 Einwohner und 173 Beschäftigte (118 Vollzeitäquivalente) auf.

#### **FAZIT**

Vor allem in den von Mehrfamilienhäusern geprägten Quartieren wie «Mattenbach» und «Weiherwies» sowie teils im Dorfkern ist die Raumnutzerdichte hoch. Eine geringe Raumnutzerdichte weisen vor allem Einfamilienhausquartiere und Gebiete mit grösseren unbebauten Bauzonenreserven auf. Ein direkter Zusammenhang mit der Altersstruktur ist nicht ersichtlich.



Die Beschäftigtendichte ist vor allem in den Mischnutzungsgebieten «Halten» und «Ebni» und teilweise im Dorfkern hoch. Die Betriebsstruktur ist mehrheitlich von kleineren Gewerbe- und Bürobetrieben respektive angemeldeten Firmen mit niedriger Kundenfrequenz geprägt. Die grossen Arbeitsplatzdichten bestehen an gut erschlossenen Lagen - dies ist beizubehalten und zu berücksichtigen.

#### 4.4 QUALITATIVE BEURTEILUNG QUARTIERE

Ergänzend zu den GIS-Analysen wurden anhand einer Ortsbegehung die Quartiere mit dem Fokus auf qualitative Aspekte beurteilt sowie die zukünftigen Entwicklungsabsichten diskutiert. An der Begehung waren Mitglieder der Ortsplanungskommission der Gemeinde Grub und die ERR AG vertreten.

Die Ergebnisse der Ortsbegehung bildeten eine wichtige Er- oder Überarbeitungsgrundlage für die vorliegende Innenentwicklungsstrategie und sind als solche in den Bericht miteingeflossen. Zu den behandelten Quartieren wurde je ein Quartierblatt erstellt. Ein Quartierblatt zeigt vereinfacht die Ausgangslage auf und macht Aussagen zu generellen Entwicklungsempfehlungen und Handlungsansätzen. Das entsprechende Dossier der Quartierblätter ist in Beilage B6 aufgeführt.

## 5 POTENZIALE

Auf Basis der in Kapitel 4 durchgeführten Analysen wurde das Innenentwicklungspotenzial der einzelnen Gebiete gesamthaft beurteilt. In erster Linie dient die Potenzialanalyse dazu, aufzuzeigen, wo aus raumplanerischer Sicht ein Potenzial für die Innenentwicklung vorhanden ist. Das Kriterium der Umsetzbarkeit / Verfügbarkeit wird dabei vorerst nicht berücksichtigt, da es nur schwer bemessen werden kann. Anzumerken ist ebenfalls, dass ein hohes Innenentwicklungspotenzial nicht zwingend mit einem Verdichtungspotenzial im Sinne einer Erhöhung der baulichen Ausnützung gleichzusetzen ist. An verschiedenen Orten kann eine Innenentwicklung auch eine qualitative Gebietsentwicklung bedeuten.

Grösstes Potenzial stellen die heutigen Bauzonenreserven dar. Diese sind in erster Priorität zu entwickeln. Im Quartier Dorf Ost liegen Potenzialflächen gemäss rechtskräftigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet. Für deren Einzonung ist allenfalls ein flächengleicher Zonenabtausch vorzunehmen. Erste Überlegungen zu potenziellen Auszonungsflächen werden im Potenzialplan aufgezeigt.

Bei den Einfamilienhausquartieren besteht geringes Potenzial im Rahmen von Erneuerungen aufgrund des älteren Gebäudebestands. Der heutige Charakter soll aber erhalten bleiben. Bei Hangsituationen sind deshalb aufgrund des bereits erlaubten zusätzlichen talseitig sichtbaren Geschosses keine Aufzonungen vorgesehen. In der «Talsohle» hingegen ist im Rahmen der Zonenplanrevision eine Aufzonung zu prüfen.

Das Gesamtergebnis der Potenzialbeurteilung (Potenzialplan) ist in Beilage B3 dargestellt.

#### **AUSSCHLAGGEBENDE KRITERIEN FÜR POTENZIALFLÄCHEN:**

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



**POTENZIALMINDERUNG:**

- Neuere Überbauungen; kürzlich abgeschlossene Renovationen
- Mangelnde ÖV-Erschliessung / mangelhafte strassenseitige Erschliessung
- Schutzobjekte (Kultur- und Naturgüter)
- Schwierige Topografie / landschaftsprägendes Gebiet
- Reine Einfamilienhausquartiere
- Öffentliche Gebäude

## 6 STRATEGIE

### 6.1 GESAMTSTRATEGIE

Der Gesamtstrategieplan zeigt das Zukunftsbild der Ortsentwicklung Grubs auf Grundlage der Analyse und Potenzialermittlung. Die verschiedenen Themen Siedlung, Freiraum und Verkehr werden dabei miteinander verknüpft und aufeinander abgestimmt.

#### 6.1.1 SIEDLUNG UND IDENTITÄT

**UMGANG ORTSBILDSCHUTZ / ERHALTUNGSGEBIETE****AUSGANGSLAGE**

Historische Bauten sind prägend und identitätsstiftend für die gesamte Gemeinde. Der bestehende Zonenplan legt über praktisch den gesamten Dorfkern sowie das Gebiet Chreitobel eine Ortsbilschutzzone fest. Die wesentlichen Teile der Ortsbilschutzzonen dürften weitgehend unbestritten sein. Gewisse Gebäude sind sanierungsbedürftig. Ausserdem zeichnen sich aufgrund fehlender Nachfolgelösungen Veränderungen bei der Gewerbenutzung ab.

Die Ortsbilschutzzone umfasst aber auch unbebautes Baugebiet mit Bauabsicht, was an sich ein Widerspruch per Definition ist. Denn durch die Ortsbilschutzzone werden grundsätzlich bestehende Strukturen geschützt. Bei einem grösseren, unbebauten Baugebiet in der Ortsbilschutzzone müsste also der Freiraum geschützt werden. Dies entspricht aber nicht den planerischen Absichten in diesem Gebiet.

Gemäss dem rechtskräftigen Baureglement herrscht innerhalb der Ortsbilschutzzone ausserdem ein eigentliches Abbruchverbot. Schutzwürdig sind aber die Stellung der Bauten zum Strassenraum und zueinander, die Grössenordnung und Verteilung der Baukörper, die Dachform, die Farbgebung und Materialisierung sowie die Vorgärten, Freiräume und Platzanlagen und nicht die Bausubstanz selbst.

**ENTWICKLUNGSPRINZIP**

Die historische Bausubstanz soll bewahrt werden. Mit sanften Eingriffen, z. B. mit punktuellen Gebäudeerneuerungen oder der Aufwertung bestehender Grün- und Freiräume, soll die vorhandene Siedlungsqualität erhöht werden. Weiter soll die heutige Nutzungsdurchmischung nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Grundsätzlich besteht an dieser zentralen Lage aber grosses Potenzial für bauliche Entwicklungen, weshalb die Erhaltungsgebiete nicht mit der heutigen Ortsbilschutzzone gleichzusetzen sind. Bauvorhaben in der Umgebung der Erhaltungsgebiete haben aber zwingend auf die historische Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.

Die Schutzwürdigkeit und die Schutzanforderungen des Ortsbilschutzes und der Kulturobjekte sind zu überprüfen. Allenfalls sind bestimmte Gebiete aus dem Schutz zu entlassen oder zwecks einer differenzierteren Behandlung einer neuen Schutzbestimmung zuzuführen. Ziel ist, die Bestimmungen spezifischer zu formulieren, d. h. eine klare Unterscheidung zwischen Ortsbilschutzzone und Objektschutz zu schaffen.



## **ÜBERBAUUNGSGEBIETE**

### *AUSGANGSLAGE*

Grub verfügt über mehrere noch weitgehend unbebaute Flächen, die günstige Voraussetzungen für eine Bebauung in angemessener Dichte aufzeigen.

### *ENTWICKLUNGSPRINZIP*

Die vorhandenen Überbauungsgebiete sind in erster Priorität zu entwickeln. Für eine kurzfristige Bauentwicklung sind daneben Bauzonenverlagerungen von nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Bestandes auf bebaubare Gebiete zu prüfen. Für eine Einzonung steht das Übrige Gemeindegebiet östlich des Dorfkerns und im Gebiet Ebni sowie Fläche im Gebiet Frauenrüti an der Gemeindegrenze zu Heiden zur Verfügung.

Die Entwicklungsgebiete haben den Ortscharakter aufzugreifen und zu stärken, sei es mittels ähnlicher Form und Grösse der Bauten, ähnlicher Fassaden und Öffnungen oder ähnlicher Materialien und Farben. Standardverfahren bei grösseren Gebieten ist der Überbauungsplan. Dadurch soll eine angemessene bauliche Dichte und Qualität gesichert werden.

## **ERNEUERUNGSGEBIETE**

### *AUSGANGSLAGE*

Erneuerungsgebiete liegen im weitgehend überbauten Gebiet und weisen dennoch ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

### *ENTWICKLUNGSPRINZIP*

Aufgrund des vorherrschenden Gebäudebestands ist mit Ersatzbauten zu rechnen. Es gelten somit ähnliche Prinzipien wie bei den Überbauungsgebieten (Einfügung ins Ortsbild). Der jeweilige Umgang mit der bestehenden Bausubstanz ist aber im Einzelfall zu prüfen (z. B. Hausanalyse). Die Erneuerung und Verdichtung soll aktiv durch die Gemeinde begleitet werden und mit qualitätssichernden Verfahren (Konkurrenzverfahren, Fachbegleitung) erfolgen.

## **AUFWERTUNGSGEBIETE**

### *AUSGANGSLAGE*

In Aufwertungsgebieten besteht ein moderates Entwicklungspotenzial unter mehrheitlicher Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und ihrer Qualität.

### *ENTWICKLUNGSPRINZIP*

Sanfte Eingriffe (punktuelle Gebäudeerneuerungen, Aufstockungen, Anbauten, Ergänzungsbauten, Aufwertung bestehender Grün- und Freiräume).

## **DURCHGRÜNTE WOHNQUARTIERE**

### *AUSGANGSLAGE*

Es handelt sich um typische und in der Gemeinde weit verbreitete Einfamilienhausquartiere in der ein- und zweigeschossigen Wohnzone. Die Quartiere zeichnen sich durch eine feinkörnige Bebauungsstruktur (kleinparzellierte Struktur) und einen hohen Grünflächenanteil aus. Praktisch sämtliche Gebäude weisen geneigte Dächer auf, die sich grundsätzlich besser in das traditionelle Orts- und Landschaftsbild einfügen als Flachdächer.

### *ENTWICKLUNGSPRINZIP*

Die bauliche Verdichtung von Einfamilienhausquartieren hat in ländlichen Gemeinden wie Grub weniger Priorität, da kein grosser Wachstumsdruck herrscht. Ausserdem verfügt Grub noch über ausreichend unbebaute Baugrundstücke, die in den nächsten Jahren entwickelt werden können. Eine bauliche Nachverdichtung wird deshalb nicht



aktiv verfolgt. Stattdessen sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein Generationenwechsel stattfinden kann. Die Gemeinde soll ein attraktives Wohnangebot (altersgerechte und finanzierbare Miet- oder Eigentumswohnungen) fördern, damit ältere Bewohner, wenn sie möchten, ihre Einfamilienhäuser verlassen können und so Wohnraum für junge Familien frei wird.

Bei der weiteren baulichen Entwicklung ist vor allem die Qualität zu sichern. Regelungsvorschläge und zu beachtende Aspekte:

- Keine Aufzonung in Hanglagen, wo ein zusätzliches talseitig sichtbares Geschoss erstellt werden kann.
- Geländeänderungen, insbesondere Aufschüttungen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Kleinteilige Volumen und gegliederte Baukörper fügen sich meist besser in die Umgebung ein.
- Erdtöne sind zu bevorzugen. Grelle und leuchtende Farben zu vermeiden. Insbesondere an Hanglagen gilt die Faustregel: Je bunter, desto dunkler und je heller, desto unbunter.
- Um die Wirkung eines durchgrünten Hanges zu erreichen, sollten die Privatgärten dicht bepflanzt werden, idealerweise auch mit hochstämmigen Bäumen.
- Die Vorzonen (Fläche zwischen Strasse und Haus) sind vorzugsweise als offene und repräsentative Vorgärten zu gestalten. Eine optische Aufweitung des Strassenraums durch grosse Hartflächen entlang der Strasse ist zu vermeiden.
- Es wird ein enger Bezug zwischen Strasse und Haus gesucht. Die Haupteingänge sollten gegen die Strasse orientiert sein. Gestaltung der Strassen als Wohnstrasse, die auch als nachbarschaftlicher Treffpunkt dienen.
- In Hanglagen ist auf die Durchlässigkeit in Hangrichtung zu achten, um Fernsichtbezüge nicht zu blockieren. Die Wahrnehmung des Hintergrunds ist für die Orientierung und den Erhalt der Weite grundlegend.
- Aufhebung einschränkender Sondernutzungsplan prüfen.
- Schrägdachpflicht für Hauptbauten prüfen.

## **ARBEITSPLATZGEBIETE**

### **AUSGANGSLAGE**

Gewerbenutzungen befinden sich heute vorwiegend in den Mischnutzungsgebieten Ebni und Halten. Das einzige reine Gewerbegebiet im Riemen ist unbebaut, wobei eine Überbauungsplanung im Gang ist. Brachliegende und stark unternutzte Flächen sind nicht bekannt. Teilweise besteht Sanierungsbedarf. Es wurde kein Flächenbedarf für Betriebserweiterungen angemeldet.

### **ENTWICKLUNGSPRINZIP**

Neueinzonungen von strategischen Arbeitszonenflächen sind ausgeschlossen und Grub ist keine Schwerpunktgemeinde für Arbeitsnutzungen. Aus diesem Grund werden Betriebsneuansiedlungen seitens Gemeinde nicht aktiv verfolgt. Die Entwicklung findet, abgesehen vom Gebiet Riemen, im Bestand statt. Damit wird weiterhin die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt, wenn es die immissionsmässigen Verhältnisse zulassen. Vor Neueinzonungen ist das vorhandene Nutzungspotenzial auszuschöpfen.

## **WEILER**

### **AUSGANGSLAGE**

Gemäss kantonalem Richtplan sind auf Gemeindegebiet folgende Kleinsiedlungen festgesetzt: Rüti, Halten (bisher teilweise innerhalb Bauzone), Frauenrüti. Riemen wurde durch den Regierungsrat zwischenzeitlich gestrichen.

Die geschützten Baugruppen / Weiler Hartmannsrüti und Schwarzenegg sind aufgrund ihrer Empfindlichkeit für zusätzliche Bauten nicht als Kleinsiedlungen und damit potenzielle Weilerzonen im kantonalen Richtplan ausgewiesen.

### **ENTWICKLUNGSPRINZIP**

Das Gebiet Halten soll in der Bauzone verbleiben. Aufgrund der bestehenden Überbauungsabsicht ist eine Weilerzone nicht zweckmässig.



Die Kleinsiedlungen Rüti und Frauenrüti setzen sich bereits heute zu einem Grossteil aus Wohngebäuden zusammen. Das Umnutzungspotenzial ist begrenzt. Trotzdem soll die Umzonung in Weilerzonen geprüft werden, wenn die ansässige Bevölkerung dies unterstützt. Weiter ist für die Baugruppen Hartmannsrüti und Schwarzenegg zu prüfen, ob diese ebenfalls einer Weilerzone zugeführt werden können. Neubauten in Weilerzonen sind nach der Rechtsprechung ohnehin ausgeschlossen.

### **6.1.2 FREIRAUM UND LANDSCHAFT**

Der Stellenwert des Freiraums gewinnt aufgrund ökologischer Aspekte wie der Biodiversität, seiner Erholungsfunktion, aber auch zur Bewältigung der Auswirkung des Klimawandels zunehmend an Bedeutung.

#### ***SIEDLUNGSGRÜN- UND FREIRAUM***

##### ***AUSGANGSLAGE***

Der Weier ist ein nahegelegenes Naherholungsgebiet und langfristig als Freiraum gesichert. Mit dem «Kirchenpark» und der Wiese unterhalb der alten Post bestehen weitere öffentlich zugängliche Freiräume an zentraler Lage, die bislang aber wenig Aufenthaltsqualität bieten (u. a. fehlende Ausstattung / Nutzungsangebot, Verkehrslärm). Auch die Strassenräume sind Teil des Freiraumnetzes (siehe Abschnitt Strassenraumgestaltung).

Die Privatgärten leisten einen wichtigen Beitrag für die Freiraumqualität. Die Fliessgewässer und ihre Uferbereiche sind wichtige ökologische Vernetzungskorridore.

##### ***ENTWICKLUNGSPRINZIP***

Der Dorfkern ist als Ort verschiedener Zentrumsfunktionen (Einkauf, Kirche, Verwaltung) zu stärken. Die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern, indem mit gestalterischen und baulichen Massnahmen der Freiraum stärker als Begegnungsort wahrgenommen und der Strassenraum aufgewertet wird (Verkehrsberuhigung).

Die Strassen und Plätze sind, wenn immer möglich, natürlich zu beschatten, um die Hitzebelastung zu vermindern. Gleichzeitig hat die Beschattung mit Pflanzen einen positiven Effekt auf das Lokalklima aufgrund der Verdunstungsleistung.

Die Qualität der Grünräume in den Privatgärten ist mit griffigen Bestimmungen im Baureglement zu sichern. Bei Neubauentwicklungen und Ersatzneubauten ist der Gewässerraum freizuhalten und für eine angemessene Uferbestockung zu sorgen. Eingedolte Gewässer sind offenzulegen.

#### ***SIEDLUNGSRÄNDER***

##### ***AUSGANGSLAGE***

Grub ist eine ländliche Gemeinde. Die Nähe zur offenen Landschaft nimmt einen wichtigen Stellenwert ein. Die Übergänge zwischen Siedlung und offener Landschaft sind deshalb aktiv zu planen, insbesondere an den Ortseingängen, die als Visitenkarte der Gemeinde wahrgenommen werden.

##### ***ENTWICKLUNGSPRINZIP***

Für ein ländlich geprägtes Landschaftsbild sind sanfte Übergänge anzustreben, z. B. durch Hochstammbäume und lockerer, abwechslungsreicher Bepflanzung. Abrupte Übergänge langer Häuserfluchten, linearer Hecken, Stützmauern etc. entsprechen nicht dem typischen Bild der offenen Streusiedlung und sind zu vermeiden. Kleinteilige Volumen und dunkle, erdfarbene Ziegeldächer ordnen sich gut in die Landschaft ein. Helle, kubische Gebäudeformen ohne auskragende Dächer bilden hingegen einen maximalen Kontrast zur Umgebung.

#### ***UMLIEGENDES KULTURLAND***

Das umliegende Kulturland sowie die Wälder sind durchzogen von verschiedenen Fuss- und Wanderwegen und wichtiger Bestandteil des Freiraumnetzes der Gemeinde.



### 6.1.3 VERKEHR

Die Verkehrsinfrastruktur ist auf die künftige Siedlungsentwicklung abzustimmen. Von Beginn der Planung an ist der Verkehr mitzubersichtigen, anstatt ihn später bloss zu bewältigen.

#### **NETZEINTEILUNG UND STRASSENRAUMGESTALTUNG**

##### *AUSGANGSLAGE*

Die Wohnquartiere werden oft über Stichstrassen oder Strassen von geringer Breite und mit signalisiertem Tempo 30 erschlossen. Auf den Erschliessungsstrassen ist deshalb kaum quartierfremder Verkehr vorhanden. Die Hierarchisierung des Strassennetzes ist gegeben.

Die Ortsdurchfahrt, die «Visitenkarte» der Gemeinde, wird heute als Durchfahrtskorridor wahrgenommen. Es fehlen klare Ortseingänge und eine Kammerung des Strassenraums in verschiedene Raumabschnitte.

##### *ENTWICKLUNGSPRINZIP*

Die Ortsdurchfahrt im Dorfzentrum soll durch verschiedene Massnahmen aufgewertet werden. Der zukünftige Strassenraum soll folgende Merkmale aufweisen:

- Starker Bezug zwischen Gebäuden und Strassenraum. Insbesondere die Erdgeschosse wenden sich dem öffentlichen Raum zu, wenn möglich publikumsorientierte Nutzungen.
- Flächendeckende sichere Querungsstellen.
- Strassenraum als öffentlicher Raum von Fassade zu Fassade mit Verweilcharakter.
- Signalisiert Tempo 50 und teilweise 30.

Anhand von Torelementen soll der Strassenraum gegliedert und der Übergang von Strassenabschnitten unterschiedlicher Funktionen und Charakteren verdeutlicht werden. Es ist zwischen Aussentoren (Übergang von ausserorts nach innerorts) und Innentoren (im Innortsbereich der Ortsdurchfahrt) zu unterscheiden. Aussentore werden insbesondere durch Gestaltungselemente in der Fahrbahnmitte, z. B. durch eine Mittelinsel, gebildet. Auch sanfte Vertikalversätze können als Aussentore eingesetzt werden, falls kein Land zur horizontalen Verschwengung der Fahrbahn erworben werden kann oder eine ungünstige Topografie besteht. Innentore können sowohl durch Gestaltungselemente am Fahrbahnrand als auch in der Fahrbahnmitte gebildet werden. Weitere Gestaltungselemente sind Bepflanzungen in der Vertikalen oder die farbliche Gestaltung der Strassenoberfläche.

Die Quartierstrassen sind verkehrsberuhigt zu gestalten, nach Bedarf als Spielstrasse.

#### **FUSS- UND VELOVERKEHR**

##### *AUSGANGSLAGE*

Der Fuss- und Veloverkehr ist äusserst umwegempfindlich und deshalb auf ein lückenloses Wegnetz mit angemessener Maschenweite angewiesen. Zu Fuss Gehende sind die schwächsten Verkehrsteilnehmenden.

##### *ENTWICKLUNGSPRINZIP*

Die vorhandenen Schwachstellen und Netzlücken des Fusswegnetzes sind unbedingt zu beseitigen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Schulwegen. In bereits überbauten Gebieten sind neue Fusswegverbindungen oft schwierig zu realisieren, da die Grundstücke meist in Privatbesitz sind und man auf die Unterstützung sämtlicher Grundeigentümerschaften angewiesen ist. Deshalb ist insbesondere bei Neubauprojekten verstärkt auf den Fussverkehr zu achten.

Wie beim Fussverkehr sind auch beim Veloverkehr Netzlücken zu schliessen und Schwachstellen zu beheben. Gemäss dem Veloweggesetz ist das Velowegnetz sowohl für den Alltag als auch für die Freizeit zu konzipieren. Darüber hinaus sind die wohnseitigen und öffentlichen Abstellanlagen konsequent in die Planung miteinzubeziehen. Nur so kann das Potenzial ausgeschöpft werden.



## **RUHENDER VERKEHR**

### **AUSGANGSLAGE**

In Grub gibt es zu wenig öffentliche Parkplätze im Dorfzentrum.

### **ENTWICKLUNGSPRINZIP**

Neue grössere oberirdische Parkieranlagen sind unerwünscht. Bei Arealentwicklungen im Zentrum ist zu prüfen, ob öffentlich zugängliche Parkplätze erstellt werden können bzw. bestehende oberirdische Parkplätze umgelagert werden können.

Auch in den Wohnquartieren sind bei Mehrfamilienhäusern Autoabstellplätze nach Möglichkeit unterirdisch oder im Gebäude integriert zu erstellen.

## **6.2 QUARTIERBEZOGENE STRATEGIEN**

Abgestützt auf die Gesamtstrategie werden für die einzelnen Quartiere gemäss der Einteilung in den Beilagen spezifische Entwicklungsabsichten definiert. Die jeweilige Siedlungs- und Freiraumstruktur soll erkannt und bewusst qualifiziert werden. Die besonderen Qualitäten sollen so in der weiteren Entwicklung der Gemeinde gestärkt werden.

### **6.2.1 STRATEGIEANSÄTZE**

Siedlungsentwicklung nach innen kann mittels verschiedener Strategieansätze erreicht werden. Dabei ist ein breites Spektrum denkbar: Vom behutsamen Umgang mit bestehenden Strukturen und Berücksichtigung bestehender Qualitäten (z. B. Ortsbildschutz) bis hin zum Ersatzneubau oder Neuentwicklung auf unbebauten Flächen. Nachfolgend sind die angewendeten Strategieansätze erläutert sowie im Strategieplan (siehe Beilage B4) dargestellt.

#### **ERHALTEN**

- Im Vordergrund steht Zugunsten der Qualität der Siedlungsstruktur oder des Ortsbildes der Erhalt der Substanz.
- Es wird in der Regel keine höhere Anzahl von Wohnungen und Einwohner angestrebt.

#### **AUFWERTEN**

- In Aufwertungsgebieten besteht Potenzial für eine moderate Erhöhung der Einwohnerzahl unter mehrheitlicher Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und ihrer Qualität (Aufstockung, Anbau, Ergänzungsbau, Ersatzbau).
- Neue Bauvolumen werden sorgfältig in die vorhandene Struktur integriert.

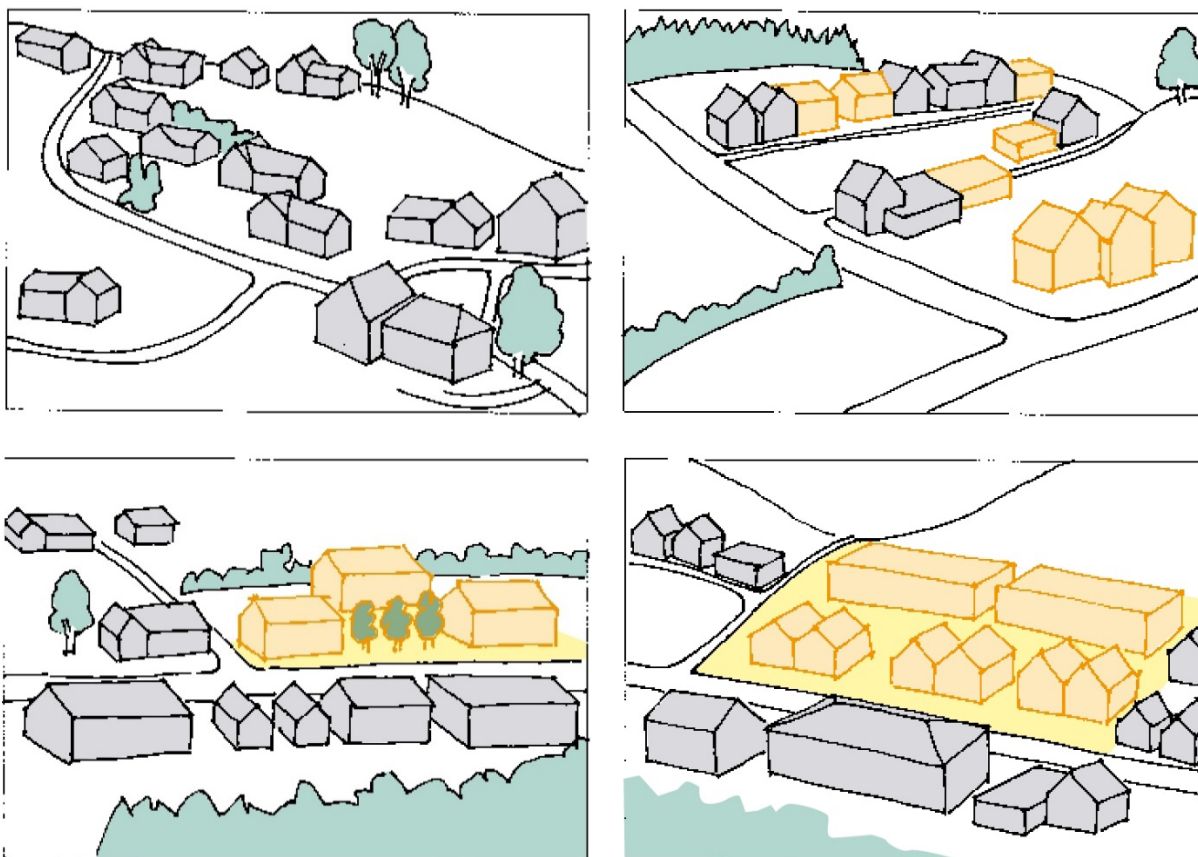
#### **ERNEUERN**

- Erneuerungsgebiete liegen im weitgehend überbauten Gebiet und weisen dennoch ein hohes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und Einwohner auf.
- Die bauliche Erneuerung greift tiefer als in Aufwertungsgebieten, was eine freiere Regelung von baulichen Strukturen, Freiräumen und Erschliessungsanlagen begünstigt.

#### **ÜBERBAUEN**

- In Überbauungsgebieten ist eine grundlegende Erneuerung der Bebauung beabsichtigt. Auf den entsprechenden Arealen besteht eine grosse planerische Freiheit.





**Abb. 15: Strategieansätze Erhalten, Aufwerten, Erneuern, Überbauen (von links oben nach rechts unten)**

Quelle: Amt für Raum und Wald AR, Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung | Frühling 2019

### 6.2.2 SIEDLUNGSINVENTAR

Die Steckbriefe sollen später bei der Bauherrenberatung und der Beurteilung von Baugesuchen helfen. Der Fokus liegt auf denjenigen Quartieren, die gemäss Analyse ein Innenentwicklungspotenzial aufweisen oder in / an einer Ortsbilschutzzone liegen und erhöhten qualitativen Anforderungen unterliegen.

## 6.3 FOKUSGEBIETE

Mit den eruierten Potenzialen ergeben sich für die Gemeinde Grub Fokusgebiete, für welche im Rahmen einer ortsbaulichen Studie eine Entwicklung geprüft werden soll. Die ortsbauliche Studie zeigt auf, wie unter Berücksichtigung der historischen Substanz bzw. bestehenden Quartierstrukturen eine verträgliche Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Sie trifft Aussagen zur Volumetrie und den Dachformen der Bauten, zu deren Gestaltung und zum Freiraum inkl. den Strassenräumen. Ziel ist es, die Studie gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümerschaften zu erarbeiten und deren Interessen entsprechend zu berücksichtigen.



### 6.3.1 DORFZENTRUM

Der grösste Handlungsbedarf wird bei der Zentrumsentwicklung ausgemacht. Das Zentrum soll gestärkt und als Ort der Begegnung, des Einkaufens und des Wohnens weiterentwickelt werden.

Im Rahmen der Planung «Zentrumsüberbauung» wurde für das Dorfzentrum bereits ein ortbauliches Grobkonzept entwickelt. Im Dorfkern bestehen verschiedene Defizite und Potenziale. Die Ortsdurchfahrt, die «Visitenkarte» der Gemeinde, wird heute als Durchfahrtskorridor wahrgenommen. Es fehlen klare Ortseingänge und eine Kammerung des Strassenraums in verschiedene Raumabschnitte. Einige Gebäude sind unternutzt oder sanierungsbedürftig. Diverse Baulücken führen zu fehlenden Raumbegrenzungen. Grosses Potenzial haben die historische Bebauung entlang der alten Durchfahrtsstrasse sowie einige markante Einzelbäume.



**Abb. 16: Bestandsaufnahme Dorfkern Grub**

Quelle: Atelier Bottlang | 2017

Im Rahmen der ortsbauichen Studie kann das Konzept überprüft und angepasst werden. Zu berücksichtigen ist insbesondere auch der Schulraumbedarf, die Raumbedürfnisse der Gemeindeverwaltung sowie die öffentliche Parkierung. Die Gesamtplanung der Parkplätze für ein Quartier und der Bau einer gemeinschaftlichen oder öffentlichen Parkierungsanlage (Quartiergarage) kann Abhilfe beim vorherrschenden Parkplatzmangel im Dorfzentrum schaffen.



### 6.3.2 OCHSENWIES / VORDERDORF

Der Standort des heutigen Werkhofs im Gebiet Ochsenwies / Vorderdorf bietet ein grosses Entwicklungspotenzial. Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde und es wurden in der Vergangenheit bereits Konzept- und Variantenstudien erarbeitet, um mögliche Vorgehensweisen abzuklären.

Es wird eine Verlagerung des Werkhofs und eine reine Wohnnutzung im Gebiet angestrebt. Potenzielle Standorte für den neuen Werkhof sind Ebni und Riemen (Integration geplantes Gewerbehaus).

Trotz der Lage im Einfamilienhausquartier wird eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) angestrebt. Hierzu sind die vorhandenen Variantenideen weiterzuentwickeln.

## 7 UMSETZUNG

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

### 7.1 FORMELLE MASSNAHMEN

Hierbei handelt es sich um Instrumente und Verfahren, die eine rechtliche Wirkung aufweisen oder durch anerkannte Normen (z. B. SIA-Norm für Varianzverfahren) geregelt sind.

- Kommunale Richtplanung
- Anpassung des Zonenplans und des Baureglements (Aus-, Um- und Einzonungen; Baureglementanpassungen bezüglich Zonenbestimmungen etc.)
- Sondernutzungspläne (Überbauungsplan / Erneuerungsplan)
- Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge)
- Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung) gemäss Art. 56 BauG (z. B. in Form von Verträgen, Bauverpflichtungen mittels öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen etc.)

### 7.2 INFORMELLE MASSNAHMEN

Informelle Massnahmen sind offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren.

- Aktive Bodenpolitik (z. B. Kauf / Verkauf von Schlüsselparzellen durch Gemeinde)
- Beratungsangebote durch Gemeinde (Unterstützung von Bauherren bei Parzellenzusammenlegung / Gesamtplanung / Strategie moderate Innenverdichtung)
- Gezielte Grundeigentümergegespräche
- Öffentlichkeitsarbeit (Bewusstseinsbildung Siedlungsentwicklung nach innen)
- Ortsbauliche Bebauungsstudien / Test- oder Masterplanungen
- Hausanalysen

Unerlässlich bei allen aufgeführten Strategien sind Grundeigentümergegespräche. Durch einen frühzeitigen Einbezug der Direktbetroffenen können die Entwicklungsvorstellungen seitens der Gemeinde bezüglich der Realisierbarkeit überprüft und die Weichen für weitere Schritte gestellt werden. Innenentwicklung erfordert den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer. Eine grosse Flexibilität ist daher nötig, um auch die Entwicklungsabsichten und die zeitlichen Vorstellungen der Grundeigentümer gebührend berücksichtigen zu können.



## 7.3 WEITERES VORGEHEN

Die Ergebnisse aus der Innenentwicklungsstrategie werden in die Gemeinderichtplanung eingearbeitet. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen (z. B. Zonenplananpassungen etc.). Im Rahmen der Richtplanung soll hierzu eine Priorisierung der Massnahmen erfolgen. Dies ermöglicht, die verschiedenen Entwicklungsabsichten schrittweise anzugehen und die vorhandenen Ressourcen zu bündeln. Gleichzeitig soll der Handlungsspielraum aber so gross bleiben, um aktiv auf Entwicklungen und sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können.



**Abb. 17: Vorgehensstrategie**

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Strategien, die zu setzenden Massnahmen sowie den voraussichtlichen Planungshorizont. Sie dient als Grundlage für die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie im Gemeinderichtplan. Da die Umsetzung von vielen, teilweise schwer abschätzbaren Faktoren (u. a. Nachfrage auf Wohnungsmarkt, Absichten der Grundeigentümer, Erhältlichkeit etc.) abhängt, ist diese Übersicht mit einigen Vorbehalten zu betrachten. Die nachfolgenden Massnahmen können am beigefügten Strategieplan in Beilage B4 nachvollzogen werden, die Nummerierung der Quartiere entspricht der Quartierseinteilung in Beilage B1. In den übrigen Quartieren beschränkt sich die Innenentwicklung auf die Überbauung bzw. Auszonung der Baulücken, die bereits in der Potenzialanalyse identifiziert wurden, sowie auf eine massvolle quantitative und eher qualitative Entwicklung.

**Tab. 2: Übersicht Strategien und Massnahmen**

| NR. | QUARTIER / STRATEGIE                 | AUSGANGSLAGE                                                                                          | MASSNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                          | PLANUNGSHORIZONT                                          |
|-----|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1   | Halten<br>Überbauen                  | Entwicklungsidee vorhanden.                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Begleitung Überbauungsplanverfahren</li> </ul>                                                                                                                                                                                               | Kurzfristig                                               |
| 2   | Chreitobel<br>Überbauen              | Ortsbilschutzgebiet, westlich angrenzend eine grössere Baulücke.<br>Zwei Baulücken an Kantonsstrasse. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümerge-spräch suchen: Überbauungsabsicht prüfen</li> <li>Gemeindeeigene Parzellen bebauen. Frühzeitig Abklärung bzgl. Kantonsstrasse vornehmen</li> </ul>                                                                         | Kurz- bis mittelfristig                                   |
| 3   | Mattenbach / Weiherwies<br>Aufwerten | Überbautes Mehrfamilienhausquartier und Altersheim.                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zukunft Altersheim klären. Sanierungskonzept mit Berücksichtigung Nachverdichtungspotenzial erstellen</li> </ul>                                                                                                                             | Mittel- bis langfristig                                   |
| 5   | Dorfkern<br>Divers                   | Ortsbilschutzgebiet mit diversen Baulücken, teilweise grosser Sanierungsbedarf.                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauberatung</li> <li>Potenziale aufzeigen mittels ortsbaulicher Studie</li> </ul> Zentrumsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>Partizipatives Verfahren</li> <li>Qualitätssicherndes Verfahren, SNP-Pflicht prüfen</li> </ul> | Kurzfristig anstossen<br>Mittel- bis langfristig umsetzen |
| 7   | Ochsenwis / Vorderdorf<br>Überbauen  | Unbebautes Gebiet stellt Innenentwicklungspotenzial dar. Gemeinde ist Grundeigentümerin.              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufzonung in W2 prüfen</li> <li>Innenentwicklungspotenzial: Standortevaluation neuer Werkhof</li> </ul>                                                                                                                                      | Kurz- bis mittelfristig                                   |



| NR. | QUARTIER / STRATEGIE                 | AUSGANGSLAGE                                                                                    | MASSNAHMEN                                                                                                                                                                                                     | PLANUNGSHORIZONT                                          |
|-----|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|     |                                      |                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtskräftiger Quartierplan ändern</li> <li>• Qualitätssicherndes Verfahren, SNP-Pflicht prüfen</li> </ul>                                                           |                                                           |
| 8   | Dorf Ost Überbauen                   | Grosse Freifläche an zentraler Lage. Heute grösstenteils dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. | Arealentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümerge-spräch suchen</li> <li>• Potentiale aufzeigen mittels ortsbaulicher Studie</li> <li>• Einzonung mit SNP-Pflicht prüfen</li> </ul> | Kurzfristig anstossen<br>Mittel- bis langfristig umsetzen |
| 9   | Dicken Struktur erhalten / Aufwerten | Überbautes Einfamilienhausquartier. Rechtskräftiger Sondernutzungsplan.                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhebung Sondernutzungsplan prüfen</li> </ul>                                                                                                                        | Kurzfristig                                               |
| 10  | Ebni Struktur erhalten / Aufwerten   | Überbautes Gebiet mit Mischnutzung entlang Kantonsstrasse                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonungsmöglichkeiten prüfen für Wohn- und Gewerbenutzung</li> </ul>                                                                                                | Kurzfristig                                               |
| 11  | Riemen Überbauen                     | Unbebautes Gewerbegebiet.                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begleitung Überbauungsplanverfahren</li> </ul>                                                                                                                        | Kurzfristig                                               |
| 12  | Bad Unterrechstein Überbauen         | Umsetzung des Bauprojekts gemäss rechtskräftigem Sondernutzungsplan sistiert.                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümerge-spräch suchen: Überbauungsabsicht klären</li> <li>• Ev. Änderung Sondernutzungsplan</li> </ul>                                                      | Kurz- bis mittelfristig                                   |

## 8 MONITORING UND CONTROLLING

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

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

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

### AUSWERTUNG STATISTISCHER KENNZAHLEN

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



### **RAUMBEOBACHTUNGEN**

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

Der genaue Umgang mit dem Monitoring und Controlling ist im Gemeinderichtplan festzuhalten.



## 9 BEILAGEN

|           |                                                |
|-----------|------------------------------------------------|
| <b>B1</b> | <b>QUARTIEREINTEILUNG VOM 31. JANUAR 2024</b>  |
| <b>B2</b> | <b>KARTEN GIS-ANALYSEN VOM 31. JANUAR 2024</b> |
| <b>B3</b> | <b>POTENZIALPLAN VOM 16. AUGUST 2024</b>       |
| <b>B4</b> | <b>STRATEGIEPLAN VOM 16. AUGUST 2024</b>       |
| <b>B5</b> | <b>FOKUSGEBIETE VOM 16. AUGUST 2024</b>        |
| <b>B6</b> | <b>QUARTIERBLÄTTER VOM 04. AUGUST 2026</b>     |

