



GEMEINDE **GRUBAR**
Einfach schön!

PROJEKT NR. 099.3.004

QUARTIERBLÄTTER

STRATEGIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

BEILAGE B6

04. AUGUST 2026

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	HALTEN	4
2	CHREITOBEL	5
3	MATTENBACH / WEIHERWIES	6
4	WEIER	7
5	DORFKERN	8
6	HORD / VORDERLENDEN	10
7	OCHSENWIS / VORDERDORF	11
8	DORF OST	12
9	DICKEN	13
10	EBNI	14
11	RIEMEN	15
12	BAD UNTERRECHSTEIN	16



1 HALTEN

AUSGANGSLAGE



Abb. 1: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 2: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 3: Schutzzonenplan AR

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.5/0.55 Kulturobjekt (kantonal), Einzelbaum Wassergefahren: mittlere Gefährdung (Parz. Nr. 124 / 128)
ÖV-Güteklasse	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	grossmehrheitlich vor 1945
Baustruktur / Nutzung	Strassenweiler. Appenzellerhaus (Kreuzfirsthaus / Fabrikantenhaus), tlw. neuere Anbauten. Grosse Aussenreserve. Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Restaurant)
Topografie	Mulde
Weiteres	Sondernutzungsplanpflicht für Aussenreserve. Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan.

Langgezogener Strassenweiler mit Bauernhäusern des 17. und 18. Jahrhunderts. Ausserhalb der Bauzone findet man mehrere geschützte Kulturobjekte. Es gibt ein grossflächiges unbebautes Bauzonengebiet.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: ÜBERBAUEN

Nutzung(en)	Gemischte Nutzung: Wohnen, Gewerbe, Restaurant
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	- Im Überbauungsplanverfahren ist ein ortsbaulich und architektonisch gut eingepasstes Projekt zu erarbeiten. Sondernutzungsplanpflicht evtl. anpassen. - Traditioneller Baustil, Einfügung gegenüber geschützten Kulturobjekten berücksichtigen.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	- Sorgfältiger Umgang mit den bestehenden topografischen Verhältnissen. - Gute Gestaltung des Siedlungsrandes anstreben. - Geschützter Einzelbaum erhalten.
Erschliessung	- Parkplatzbedarf Restaurant überprüfen, allenfalls Umstrukturierung zusammen mit Neubauprojekt. - Allenfalls Ausbau / Umlegung Erschliessungsstrasse in Zusammenhang mit Neubauprojekt.



2 CHREITOBEL

AUSGANGSLAGE



Abb. 4: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

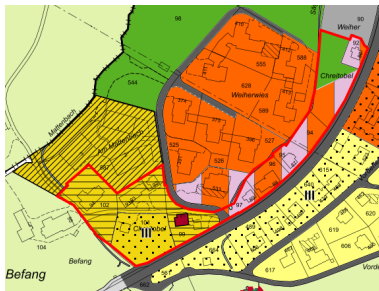


Abb. 5: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 6: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.6/0.65 & Wohnzone W2, AZ 0.5 Ortsbildschutz, Kulturobjekt Ass. Nr. 91 (giebelständiges Tätschdachhaus) Wassergefahren: geringe Gefährdung
ÖV-Gütekategorie	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	Vor 1945
Baustruktur / Nutzung	Appenzellerhaus, entlang Kantonsstrasse Hauptfassade strassenseitig ausgerichtet. Mehrere unbebaute oder unternutzte Parzellen (Garagengebäude) Wohnnutzung
Topografie	Mehrheitlich Hanglage
Weiteres	Grundwasserschutzzone S3 / S2

Quartier mit ausgeprägtem Altbaubestand. Im Osten strassenbegleitende Einzelbauten. Es bestehen zwei grössere Baulücken.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: ERHALTEN / BAULÜCKEN ÜBERBAUEN

Nutzung(en)	• Wohnen
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	• Historische Bausubstanz erhalten. • Parz. Nrn. 93 & 94 bebauen (Punktbauten), Häuserzeile entlang der Kantonsstrasse schliessen. Gestaltung hat sich an den bestehenden Häusern entlang der Strasse zu orientieren. • Parz. Nr. 101 Garagengebäude mit Neubau ersetzen unter Berücksichtigung Ortsbildschutz.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	• Typische Vorgärten erhalten. • Sichtbezüge in die Landschaft beibehalten. • Vermeidung von störenden Gestaltungselementen: Hohe Stützmauern, Schottergärten, Steinkörbe, grosse Blocksteine etc.
Erschliessung	• Entlang Kantonsstrasse Zufahrten wenn möglich bündeln. Verminderte Strassenabstände prüfen. • Evtl. Zufahrt Parz. Nr. 101 ausbauen.



3 MATTENBACH / WEIHERWIES

AUSGANGSLAGE



Abb. 7: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

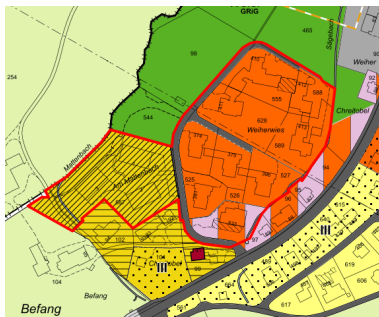


Abb. 8: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 9: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.6/0.65 Wohnzone W3a & W3b, AZ 0.6 & 0.8 Wohnzone W2, AZ 0.5 (QP Am Mattenbach II) Wassergefahren: geringe Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	Am Mattenbach: 2016 / Weiherwies: Grossteil 70er-Jahre
Baustruktur / Nutzung	Freistehende Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau Wohnnutzung, Alters- und Pflegeheim
Topografie	Vergleichsweise flach in Mulde
Weiteres	Quartierplan Am Mattenbach II vom 13.09.2012 Grundwasserschutzzone S2 / S3

Die neuere Überbauung Mattenbach grenzt an die Ortsbilschutzzone (Chreitobel). Die Bebauung orientiert sich am traditionellen Appenzellerhaus. Die Bauten sind identitätsstiftend. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist gut, die autoorientierte Erschliessung nimmt aber viel Platz in Anspruch, worunter die Aufenthaltsqualität leidet (Problematik Grundwasserschutz). Im Weiherwies sind die Mehrfamilienhäuser gestalterisch «moderner», oft mit Flachdach (andere Zeitepoche). Teilweise besteht Sanierungsbedarf. Beim Altersheim gibt es eine schöne Gartenanlage. Die SAK-Freileitung wirkt störend.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: STRUKTUR ERHALTEN / AUFWERTEN

Nutzung(en)	- Wohnen - Altersheim (Zukunft zu klären)
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	- Sanierung und Siedlungserneuerung mit optionaler, qualitätsabhängiger Mehrnutzung. Mögliche Nachverdichtung südlich des Altersheims. - Geschosswohnungsbau mindestens dreigeschossig.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	- Aufenthaltsqualität Aussenraum verbessern. - Versiegelungsgrad bei Gelegenheit reduzieren.
Erschliessung	Quartierstrasse, kein Ausbau erforderlich.



4 WEIER

AUSGANGSLAGE



Abb. 10: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

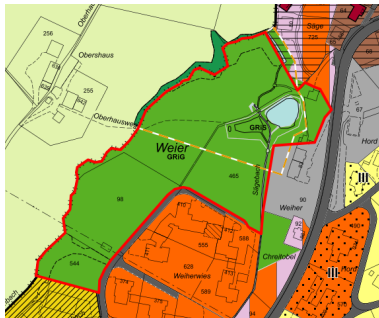


Abb. 11: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 12: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Grünzone innerhalb Baugebiet Schutzverordnung Naturschutzgebiet Weier Wassergefahren: geringe & mittlere Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	-
Baustruktur / Nutzung	Unbebaut
Topografie	Flach
Weiteres	Grundwasserschutzzone S1 / S2
Schönes Schutzgebiet um den Weier mit einem Spielplatz. Bei den einzigen Bauten in diesem Gebiet handelt es sich um Trafostationen.	

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: ERHALTEN

Nutzung(en)	Naturschutz, Naherholungsfläche
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	Gemäss der Schutzverordnung zu pflegen bzw. aufzuwerten.
Erschliessung	Der Fussweg ist teilweise sehr schmal und sollte durchgehend mind. 2 m Breite aufweisen sowie barrierefrei begehbar sein (Belag).



5 DORFKERN

AUSGANGSLAGE



Abb. 13: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 14: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024

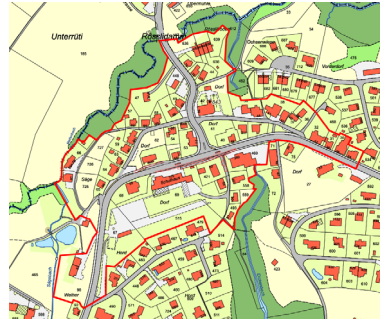


Abb. 15: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Kernzone K Wohn- und Gewerbezone WG3, AZ 0.6/0.65 Wohnzone W1 & W2, AZ 0.4 & 0.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe Ortsbildschutzzone, mehrere Kulturobjekte, Einzelbaum Wassergefahren: geringe & mittlere Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	mehrheitlich vor 1945
Baustruktur / Nutzung	Reihung aus Einzelhäusern (Appenzellerhaus) an Strassenverlauf orientiert, daneben Kirche, Schulhaus und Wohn-Gewerbehaus Mischnutzung (Wohnen, öffentliche Nutzungen, Gewerbe, Hotel mit Restaurant)
Topografie	Gegen Norden abfallend
Weiteres	Öffentliche Nutzungen: Gemeindeverwaltung, Schule, Kindergarten, Kirche, Supermarkt mit Tankstelle Grundwasserschutzzone S2 (Basisstufe) / S3

Der alte Dorfkern weist einen ausgeprägten Altbaubestand auf und kann in einen westlichen und östlichen Teil aufgeteilt werden, getrennt durch die Kantonsstrasse Richtung Grub SG. Harmonische Häuserreihen stehen entlang der unteren Dorfstrasse sowie am östlichen Dorfeingang nördlich entlang der Kantonsstrasse. Die südliche Seite im Dorfzentrum wird geprägt durch das Schulhaus und den Supermarkt Spar mit Tankstelle. Das geschützte Fabrikantenhaus ist mit Ausnahme der nördlichen Dachfläche aus verschiedenen Blickwinkeln nur wenig einsehbar. Die Kantonsstrasse ist insgesamt ungenügend gefasst (fehlende strassenbegleitende Bebauung), verkehrsorientiert und weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Ebenfalls fehlen erkennbare Ortseingänge. Verschiedene Gebäude haben einen Sanierungsbedarf. Im Weiteren bestehen diverse Baulücken.

Die Kirche ist der dominanteste Bau und Mittelpunkt des Dorfes. Sie ist von den Kantonsstrassen gut einsehbar, auch aufgrund der Freifläche im Süden mit einfacher Gestaltung. Sie ist ein wichtiger optischer Merkpunkt. Ebenfalls eine grosse Bedeutung für das Ortsbild hat das reformierte Pfarrhaus im Bereich der Kantonsstrassenkreuzung.

Die geschützte Baute im Gebietsteil Säge ist nur wenig einsehbar und bildet den Abschluss des westlichen Dorfteils. Richtung Dorfkern ist das Land unbebaut, es bestehen aber Bauprojekte. Etwas abseits, aber schön gelegen südlich vom Weier befindet sich die Basisstufe. Der nordwestliche Dorfteil in Richtung Grub SG ist heute unternutzt (Parkplatz und Garagengebäude).



GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE*STRATEGIEANSATZ: DIVERS*

Nutzung(en)	• Gemischte Nutzung: Öffentliche Nutzungen, Wohnen, Gewerbe
Ortsbauliche Charakteristik, Bauungsstruktur, Baustil	• Klare Fassung des Strassenraums, Ausrichtung der Hauptfassade und Hauszugänge auf den Strassenraum. • Partielle Erneuerungen (Ersatz- oder Neubauten) durch bauliche Dichte und Geschossigkeit sorgfältig auf gewachsene Strukturen (Körnung) abstimmen. • Ortstypische Materialisierung. • Dachgestaltung: Schrägdach. • Für Fokusgebiet ortsbauliche Studie erarbeiten.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	• Aufwertung Aufenthaltsqualität öffentliche Freiräume. Insb. «Kirchenpark» hat Gestaltungspotenzial. • Dorfbrunnen und Linde auf Parz. Nr. 60/62 erhalten, sollen öffentlich zugänglich bleiben. • Typische Freiflächen beibehalten bzw. stärken, Durchblicke & Sichtbezüge gewährleisten.
Erschliessung	• Alte Dorfstrasse als Begegnungszone gestalten. • Für Ortsdurchfahrt Gestaltungskonzept erarbeiten, evtl. Tempo 30. • Angebot öffentliche Parkplätze wenn möglich ausbauen.



6 HORD / VORDERLENDEN

AUSGANGSLAGE



Abb. 16: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

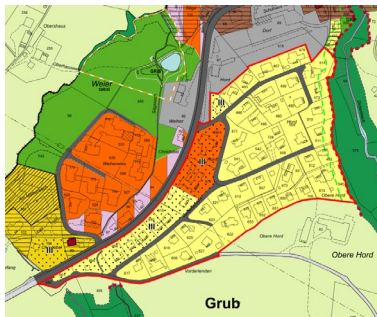


Abb. 17: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024

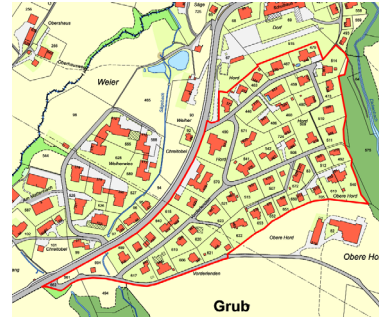


Abb. 18: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohnzone W1 & W3a, AZ 0.4 & 0.6 Wassergefahren: geringe Gefährdung (Parz. Nr. 664)
ÖV-Gütekategorie	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	Im Osten 60er-/70er-Jahre, im Westen 1980 - 2000
Baustruktur / Nutzung	Typisches Einfamilienhausquartier Zwei Mehrfamilienhäuser zur Kantonsstrasse hin orientiert Wohnnutzung
Topografie	Hanglage
Weiteres	Verminderter Waldabstand 12m Grundwasserschutzzone S3

Typisches Einfamilienhausquartier am Nordhang, das über eine schöne Aussichtslage Richtung Grub SG und Rossbüchel verfügt. Aufgrund des talseitig sichtbaren zusätzlichen Geschosses wirken viele Häuser hoch. Die Einfamilienhäuser im Norden sind rückwärtig erschlossen und deutlich von der Kantonsstrasse abgewandt, auch durch die erhöhte Lage (im Gegensatz zur gegenüberliegenden Strassendorfbebauung Quartier Chreitobel). Nur die zwei Mehrfamilienhäuser haben einen näheren Bezug zur Kantonsstrasse. Diese heben sich aufgrund der Geschossigkeit und speziellen Dachformen (Flachdach, Pultdach) hervor.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: STRUKTUR ERHALTEN / AUFWERTEN

Nutzung(en)	• Wohnen
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	• Punktbaucharakter und kleinteilige Strukturen beizubehalten. • Dachgestaltung: Vorzugsweise Satteldach. Dunkle Dachfarben. • Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	• Gepflegter, durchgrünter Aussenraum ist zu erhalten. • Vermeidung von störenden Gestaltungselementen: Schottersteingärten, Steinkörbe und dergleichen sind zu verbieten. • Gestaltung südlicher Siedlungsrand aktiv planen. • Durchlässigkeit in Hangrichtung / Fernsichtbezüge erhalten.
Erschliessung	• Quartierstrassen, kein Ausbau erforderlich. Bezug zur Strasse bei Gelegenheit aufwerten.



7 OCHSENWIS / VORDERDORF

AUSGANGSLAGE



Abb. 19: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

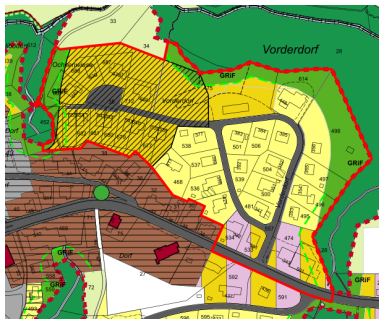


Abb. 20: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 21: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohnzone W1 & W2, AZ 0.4 & 0.5 Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.5/0.55 Wassergefahren: geringe Gefährdung (Osten)
ÖV-Güteklasse	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	70er-Jahre, Überbauung Ochsenwis ab 90er-Jahre
Baustruktur / Nutzung	Einfamilienhausquartier, Ochsenwis auch Doppel-EFH Wohnnutzung
Topografie	Flach, im Norden zum Wald hin stärker abfallend
Weiteres	Gestaltungsplan Ochsenwiese vom 14.05.1991 Verminderter Waldabstand 12m Baumagazin auf Parz. Nr. 475

Typisches Einfamilienhausquartier. Die meisten Dachgeschosse sind ausgebaut, was wahrscheinlich mit der eingeschossigen Wohnzone zusammenhängt. Der Gestaltungsplan Ochsenwiese ist mehrheitlich umgesetzt. Nur das Baufeld auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 475 blieb unbebaut. Auf dem östlichen Parzellenteil befindet sich das Baumagazin, für das ein neuer Standort gesucht wird. Es handelt sich folglich um ein Innenentwicklungspotenzial (mögliche Brache in naher Zukunft). Nur das südöstlichste Haus ist zur Kantonsstrasse hin orientiert. Ansonsten undurchlässige Einfriedung.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: STRUKTUR ERHALTEN / AUFWERTEN / ÜBERBAUEN

Nutzung(en)	• Wohnen • Standort Werkhof wenn möglich verlagern
Ortsbauliche Charakteristik, Bauungsstruktur, Baustil	• Punktbaucharakter und kleinteilige Strukturen beizubehalten. Aufzonung prüfen, damit der Bestand im vertraglichen Mass weiterentwickelt werden kann. • Parz. Nr. 445 mit MFH bebauen (2 Vollgeschosse). Auf Durchlässigkeit achten. • Dachgestaltung: Vorzugsweise Satteldach. Dunkle Dachfarben.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	• Gepflegter, durchgrünter Aussenraum ist zu erhalten. • Vermeidung von störenden Gestaltungselementen: Schottersteingärten etc.
Erschliessung	• Quartierstrasse, kein Ausbau erforderlich.



8 DORF OST

AUSGANGSLAGE



Abb. 22: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

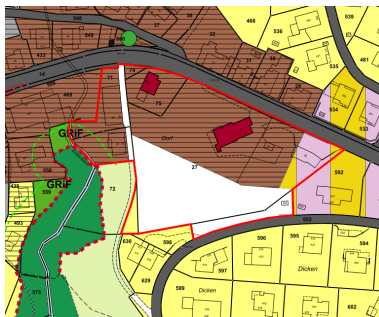


Abb. 23: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024

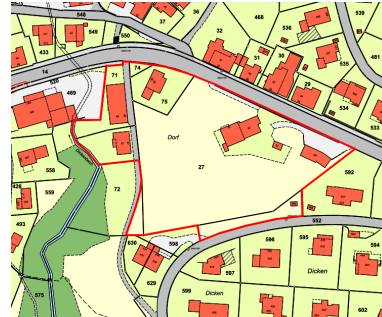


Abb. 24: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Kernzone K Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.5/0.55 Übriges Gemeindegebiet ÜG Ortsbildschutz, zwei Kulturobjekte
ÖV-Güteklasse	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	vor 1945
Baustruktur / Nutzung	Appenzellerhaus / Bauernhaus, neuer Anbau Wohnnutzung
Topografie	Hanglage
Weiteres	Grösste unbebaute Fläche im Dorf Verminderter Waldabstand 12m

Der Ortsteil wird geprägt durch das freistehende, grosse Bauernhaus, das unter Schutz steht. Die Umgebung ist einfach gestaltet und hat bäuerlichen Charakter (Wiese). Das geschützte Wohnhaus im Nordwesten des Ortsteils bildet den Auftakt zum eigentlichen Dorfkern. Im Gegensatz zum Bauernhaus besitzt es einen reich gestalteten Garten. Die übrigen beiden Wohnhäuser sind vor allem von der Quartierstrasse Dicken her gut einsehbar.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: ERHALTEN / ÜBERBAUEN

Nutzung(en)	Wohnen
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	- Erhalt des wertvollen Altbestands. - Möglichkeiten Bauentwicklung südlicher Teil Parz. Nr. 27 prüfen (ortsbauliche Studie).
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	- Ausreichend Freiraum für geschütztes Kulturobjekt sichern. - Durchlässigkeit in Hangrichtung / Fernsichtbezüge erhalten.
Erschliessung	- Erschliessung potenzielle Neubauten von Süden über Quartierstrasse. - Aufwertung Erschliessung best. Kulturobjekt: Einpassung in Gelände, keine Leitplancken etc.



9 DICKEN

AUSGANGSLAGE



Abb. 25: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

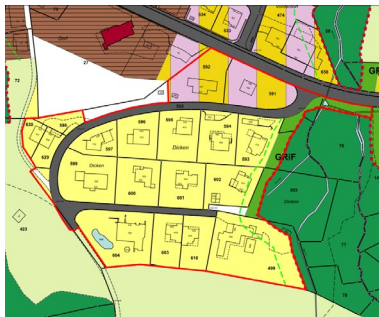


Abb. 26: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 27: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohnzone W1, AZ 0.4 Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.5/0.55
ÖV-Gütekategorie	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	70er-/80er-Jahre
Baustruktur / Nutzung	Typisches Einfamilienhausquartier, von der Kantonsstrasse abgewandt. Wohnnutzung
Topografie	Hanglage
Weiteres	Quartierplan Dicken vom 13.06.1978 Verminderter Waldabstand 12m

Typisches Einfamilienhausquartier am Nordhang, das über eine schöne Aussichtslage Richtung Grub SG und Rossbüchel verfügt. Aufgrund des talseitig sichtbaren zusätzlichen Geschosses wirken viele Häuser hoch. Im Vergleich zur Regelbauweise ist der Quartierplan Dicken mit seinen Sonderbauvorschriften restriktiver: Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.3, die Grenzabstände sind grösser, die Gebäude- und Firsthöhen kleiner.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: STRUKTUR ERHALTEN / AUFWERTEN

Nutzung(en)	• Wohnen
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	• Punktbaucharakter und kleinteilige Strukturen beizubehalten. • Aufhebung / Überarbeitung Sondernutzungsplan prüfen. • Dachgestaltung: Vorzugsweise Satteldach. Dunkle Dachfarben. • Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	• Gepflegter, durchgrünter Aussenraum ist zu erhalten. • Vermeidung von störenden Gestaltungselementen: Schottersteingärten, Steinkörbe und dergleichen sind zu verbieten. • Gestaltung südlicher Siedlungsrand aktiv planen. • Durchlässigkeit in Hangrichtung / Fernsichtbezüge erhalten.
Erschliessung	• Quartierstrasse, kein Ausbau erforderlich. Bezug zur Strasse bei Gelegenheit aufwerten.



10 EBNI

AUSGANGSLAGE



Abb. 28: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

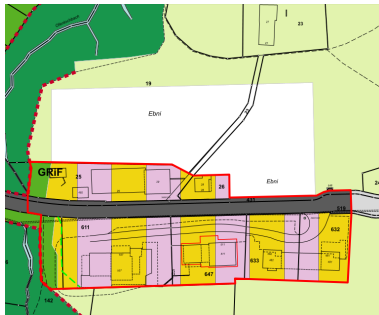


Abb. 29: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024

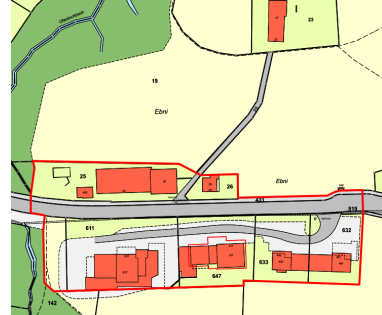


Abb. 30: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohn- und Gewerbezone WG2, AZ 0.5/0.55 Wassergefahren: geringe Gefährdung (Westen)
ÖV-Gütekategorie	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	Nördlich Kantonsstrasse: vor 1945 Südlich Kantonsstrasse: 70er-/80er-Jahre
Baustruktur / Nutzung	Reihe von freistehenden Wohn-Gewerbehäuser Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe)
Topografie	Hanglage
Weiteres	Grosses übriges Gemeindegebiet im Norden Verminderter Waldabstand 12m

Bebauung mit Wohn-Gewerbehäusern entlang der Kantonsstrasse am Dorfeingang, wobei durch den Ofenlochbach eine räumliche Trennung zum eigentlichen Dorfkern besteht. Auf der Südseite sind die Häuser über eine parallel verlaufende, höhergelegene Quartierstrasse erschlossen. Nur die nördliche Bebauung hat entsprechend einen Kantonsstrassenbezug. Teilweise hohe Stützmauer am südlichen Bauzonenrand.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: STRUKTUR ERHALTEN / AUFWERTEN

Nutzung(en)	Mischnutzung Wohnen und Gewerbe
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	- Einzonungsmöglichkeiten prüfen für Wohn- und Gewerbenutzung. - Bei Bauprojekten Verdichtungsmöglichkeiten prüfen.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	- Gute Gestaltung des Siedlungslands. - Einpassung am Hang berücksichtigen.
Erschliessung	- Allfällige Einzonung erfordert Strassenbauprojekt, z. B. Ausbau des Kieswegs. - Gefährliche Parkplätze an Kantonsstrasse, nach Möglichkeit zu entschärfen.



11 RIEMEN

AUSGANGSLAGE



Abb. 31: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024

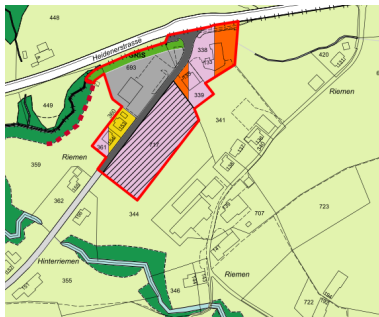


Abb. 32: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 33: Schutzzonenplan AR

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Wohn- und Gewerbezone WG2 & WG3, AZ 0.5/0.55 & 0.6/0.65 Gewerbezone GE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe Wassergefahren: geringe & mittlere Gefährdung
ÖV-Güteklasse	D - geringe Erschliessung
Bauperiode	Vor 1919, ausser Feuerwehrdepot
Baustruktur / Nutzung	Weiler mit Appenzellerhaus Mischnutzung (Wohnen, Feuerwehrdepot, Gewerbezone (unbebaut))
Topografie	flach
Weiteres	Geschützte Häusergruppe ausserhalb Baugebiet Sondernutzungsplanpflicht für Gewerbezone

Der Weiler mit schönem Altbaubestand liegt an der Kantonsgrenze zu Eggersriet, wobei sich der Hauptteil ausserhalb Baugebiet befindet (Käserei und mehrere Wohnhäuser). Bei der letzten Teilrevision des Zonenplans 2014 wurde eine Gewerbezone eingezont. Diese ist bis heute unbebaut.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: ÜBERBAUEN

Nutzung(en)	• Wohnen, Gewerbe • Feuerwehrdepot
Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil	• Nähe zu geschützter Baugruppe Riemen berücksichtigen. • Bezug zu umliegenden Gebäuden bezüglich Massstäblichkeit, Formsprache und Materialisierung: Z. B. Kleinformatige Gliederung, Holz. • Keine eingeschossigen Neubauten.
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	• Gute Gestaltung des Siedlungsrandes.
Erschliessung	• Erstellung Trottoir mit Überbauungsprojekt. • Ansonsten Zuständigkeit beim Kanton.



12 BAD UNTERRECHSTEIN

AUSGANGSLAGE



Abb. 34: Orthofoto

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 35: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Januar 2024



Abb. 36: Amtliche Vermessung

Quelle: Geoportal | Januar 2024

Zonenplan (Nutzung / Schutz / Gefahren)	Kurzzone KU Wasser- & Rutschgefahren: geringe & mittlere Gefährdung
ÖV-Gütekategorie	C - mittelmässige Erschliessung
Bauperiode	Keine vorwiegend
Baustruktur / Nutzung	Keine bestimmte Baustruktur Kurnutzung
Topografie	Mulde
Weiteres	Quartierplan Bad Unterrechstein vom 29.11.2006 Verminderter Waldabstand 12m Grundwasserschutzzone S1 – S3

Ein Badebetrieb bei der Heilquelle Unterrechstein existiert seit 1785. Das heutige Heilbad, ausgebaut zu einem Gesundheits- und Wellnesszentrum, wurde 2017 modernisiert und erweitert. Zum Heilbad gehören auch ein Bistro und Restaurant. Es bestehen grossflächige Aussenparkplätze. Die Aussenanlage wird dem Gesundheits- und Wellnessgedanken nicht gerecht. Der in den Nullerjahren geplante «Wellnesspark Appenzellerland» mit Hotel und Arztpraxis, auf dessen Grundlage der Quartierplan erarbeitet wurde, wurde bisher nicht umgesetzt. Es fehlte ein Investor. Bisher wurde ein Appartementgebäude erstellt. Für das geplante Hotel stehen die Grundmauern bzw. das Untergeschoss. Der Quartierplan enthält keine Bestimmungen, die eine angemessene bauliche Mindestqualität sicherstellt.

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

STRATEGIEANSATZ: ÜBERBAUEN

Nutzung(en)	• Kurnutzung • Restaurant
Ortsbauliche Charakteristik, Bauungsstruktur, Baustil	• Klären Entwicklungsabsicht (rechtskräftiger Sondernutzungsplan noch aktuell?)
Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge	• Gute Gestaltung des Siedlungsrandes. • Versiegelungsgrad reduzieren.
Erschliessung	• Bei Ausbau Erstellung Trottoir bis zur Bushaltestelle prüfen.

