



REVISION ORTSPLANUNG

INFORMATIONSVORANSTALTUNG VOM 27. AUGUST 2026



BEGRÜSSUNG ABLAUF DER PRÄSENTATION

BEGRÜSSUNG / EINLEITUNG

- Mathias Züst, Gemeindepräsident

RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGEHEN

- Markus Baumgartner, ERR AG

VORSTELLUNG STRATEGIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND GEMEINDERICHTPLAN

- Fabian Kalbermatten, ERR AG

MITWIRKUNGSMÖGLICHKEITEN / AUSBLICK / WEITERES VORGEHEN

- Fabian Kalbermatten, ERR AG

FRAGEN UND DISKUSSION AN STELLWÄNDEN

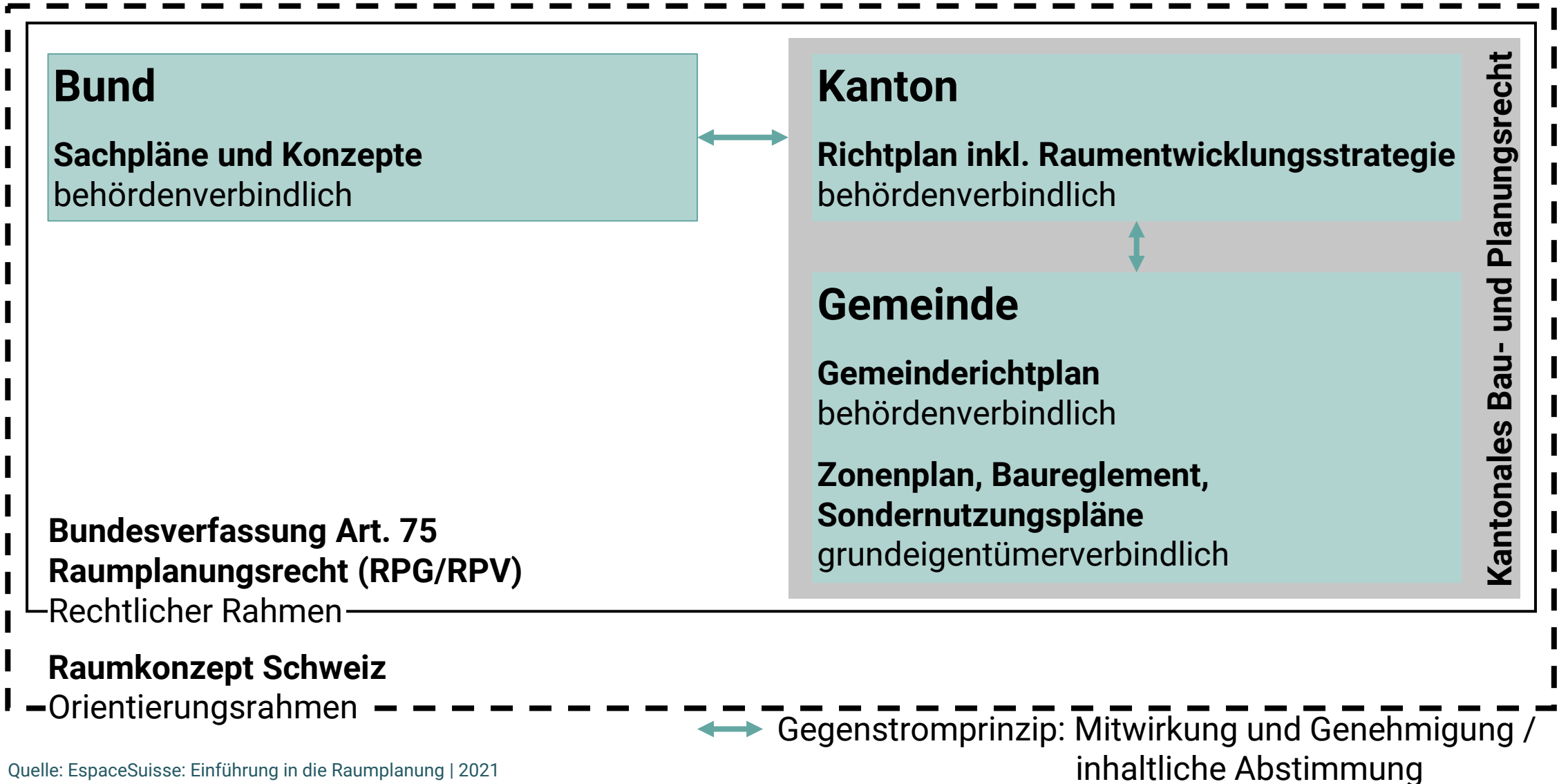


RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGEHEN



- **RAUMPLANUNGSSYSTEM IN DER SCHWEIZ**
- **RAUMPLANUNGSGESETZ**
- **KANTONALER RICHTPLAN**
- **STATISTIK RAUMNUTZER**
- **VORGEHEN**

RAUMPLANUNGSSYSTEM IN DER SCHWEIZ



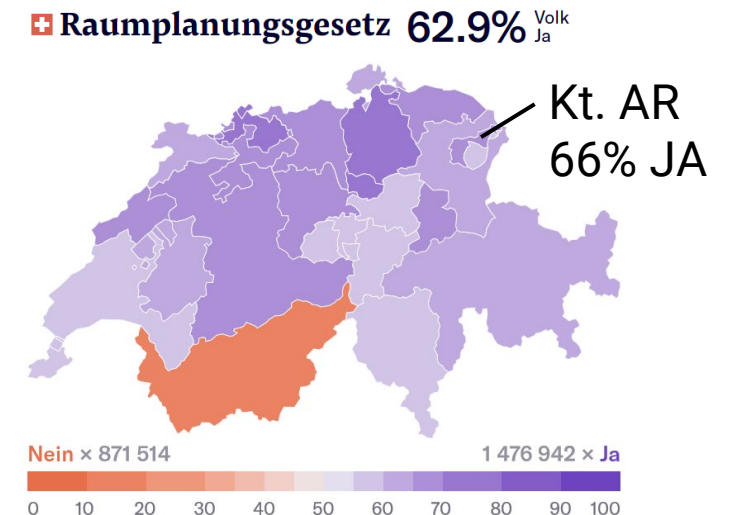
RAUMPLANUNGSGESETZ 1980 / 2014

RAUMPLANUNGSGESETZ (RPG), 1980

- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Geordnete Besiedlung des Landes
- Strikte Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen

REVISION RPG 1, 2014

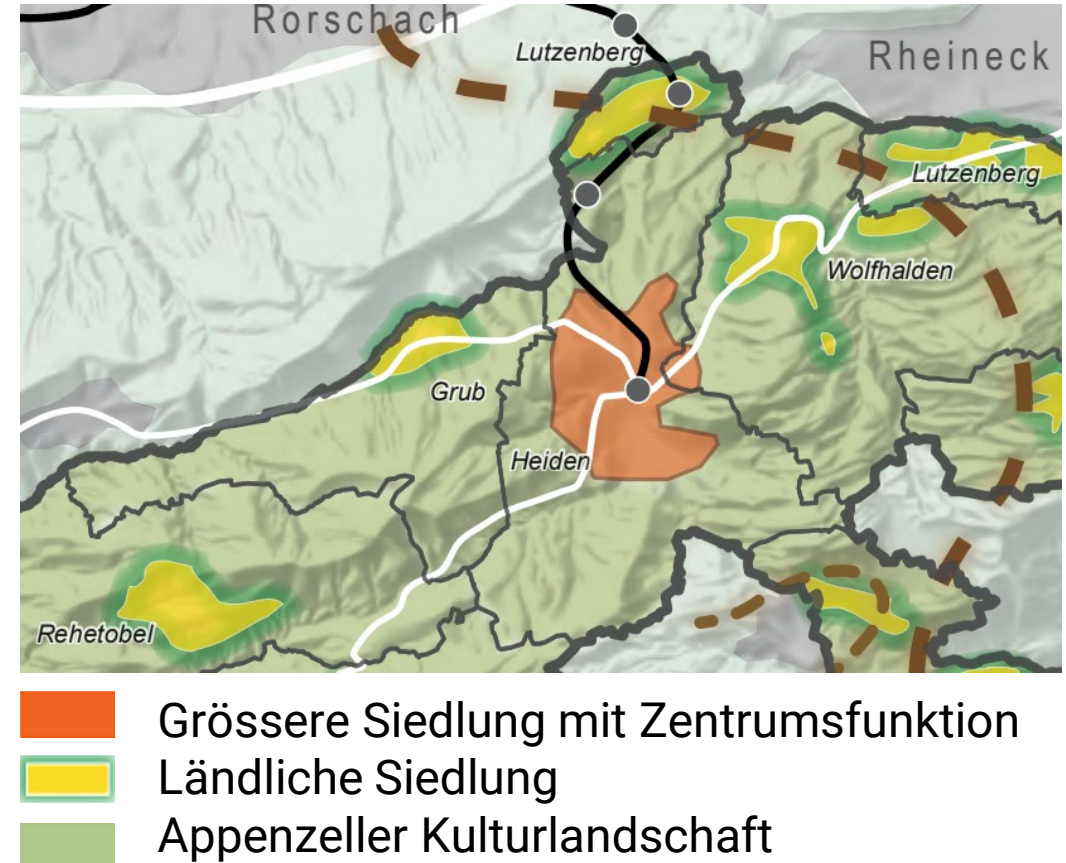
- Bund nimmt Kantone und Gemeinden stärker in die Pflicht:
 - Rasch wirksame **Massnahmen gegen die Zersiedelung**
 - Qualitativ hochwertige **Entwicklung nach innen**
 - Bedarfsgerechte **Dimensionierung der Bauzonen**
 - **Mehrwertabschöpfung mindestens 20 %**



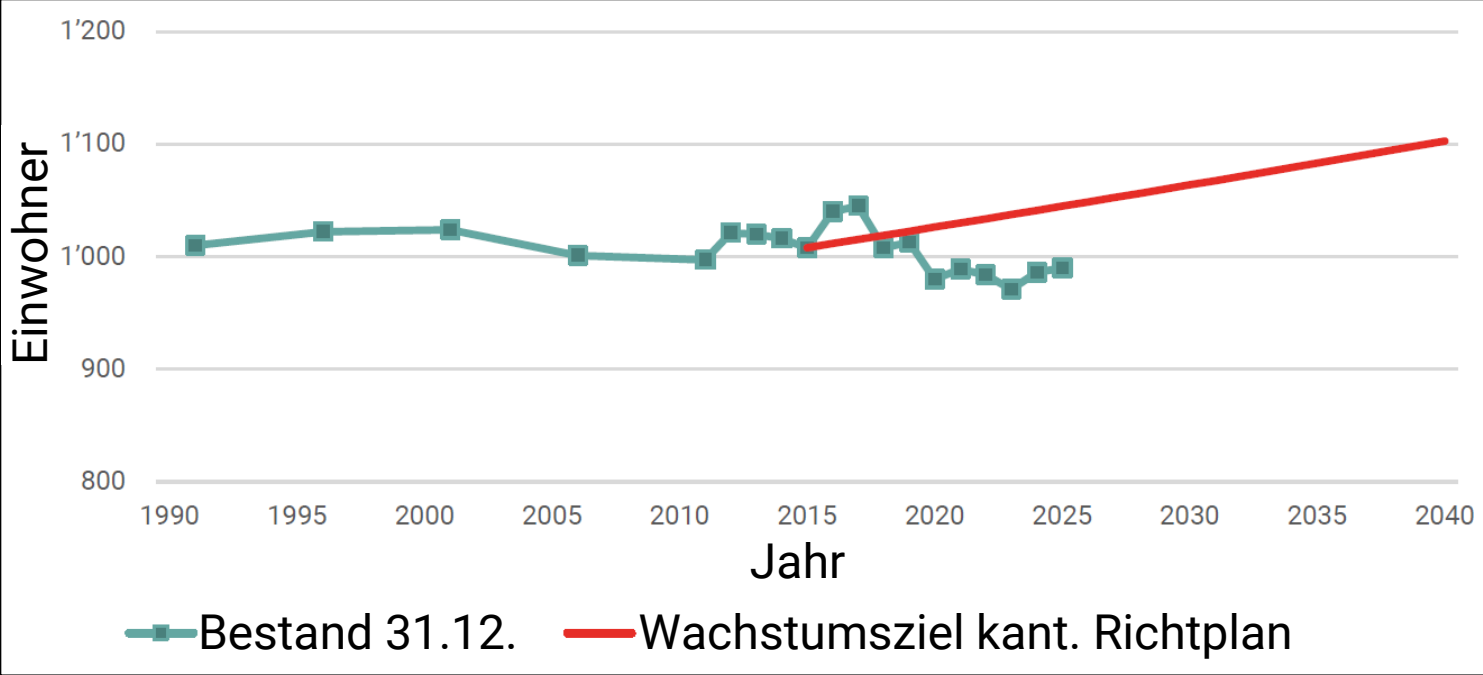
KANTONALER RICHTPLAN

WICHTIGSTE RICHTPLANFESTLEGUNGEN

- Ländliche Gemeinde / Siedlung
- Einwohner- und Beschäftigten-Wachstum innerhalb Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) bis 2040: 0.36 % / Jahr (ca. 7 Personen)
- Dichtevorgabe für Bauzonendimensionierung: Raumnutzerdichte halten
- Anforderungen an Einzonungen / flächengleicher Abtausch



STATISTIK RAUMNUTZER



- Anzahl Einwohner/innen gegenüber Stand Richtplan innerhalb WMK leicht höher
- Anzahl Beschäftigte innerhalb WMK geringer
- Bis 2040 ca. 120 zusätzliche Raumnutzer in WMK

EINWOHNER UND BESCHÄFTIGTE (VÄ)	E WMK	B WMK	E+B WMK
Stand kantonaler Richtplan, Dezember 2015	640	119	759
Stand Dezember 2023	654	91	745
Prognose gemäss kantonalem Richtplan für 2040	735	131	865

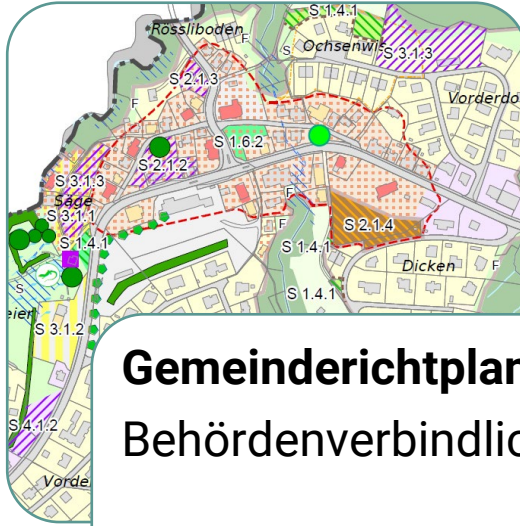


VORGEHEN REVISION ORTSPLANUNG



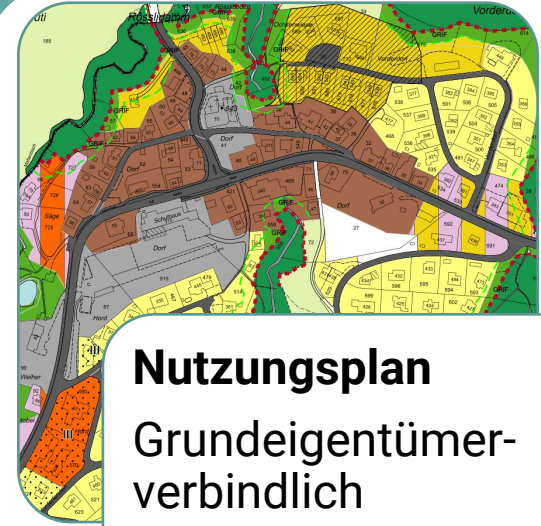
Innenentwicklung Wegleitend

- Analyse
- Strategie
- Umsetzung
- Controlling



Gemeinderichtplan Behördenverbindlich

- Richtplantext mit Beschlüssen
- Richtplankarten



Nutzungsplan Grundeigentümerverbindlich

- Baureglement
- Zonenplan inkl. Schutz und Gefahren

Richtplan-Verfahren

Nutzungsplan-Verfahren



STRATEGIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

- CHARAKTER
- GESAMTSTRATEGIE
- STRATEGIEPLAN
- GESAMTSTRATEGIE
- QUARTIERSTRATEGIEN



CHARAKTER

	LEITBILD	RICHTPLAN	NUTZUNGSPLAN
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung
Zeithorizont	ohne Beschränkung	langfristig (15 – 25 Jahre)	mittelfristig (10 – 15 Jahre)
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:5'000	1:500 bis 1:5'000
Verbindlichkeit	politische Vorgabe	behördenverbindlich	grundeigentümergebunden



GESAMTSTRATEGIE

SIEDLUNG UND IDENTITÄT

- Erhaltungsgebiete → Bewahrung historischer Bausubstanz
- Überbauungsgebiete → Baulücken, in erster Priorität zu entwickeln
- Erneuerungsgebiete → weitgehend überbaut, hohes Entwicklungspotenzial
- Aufwertungsgebiete → weitgehend überbaut, moderates Entwicklungspotenzial
- Durchgrünte Wohnquartiere → bauliche Verdichtung keine Priorität

- Fokusgebiete
 - Dorfzentrum
 - Ochsenwies / Vorderdorf (heutiger Werkhof)

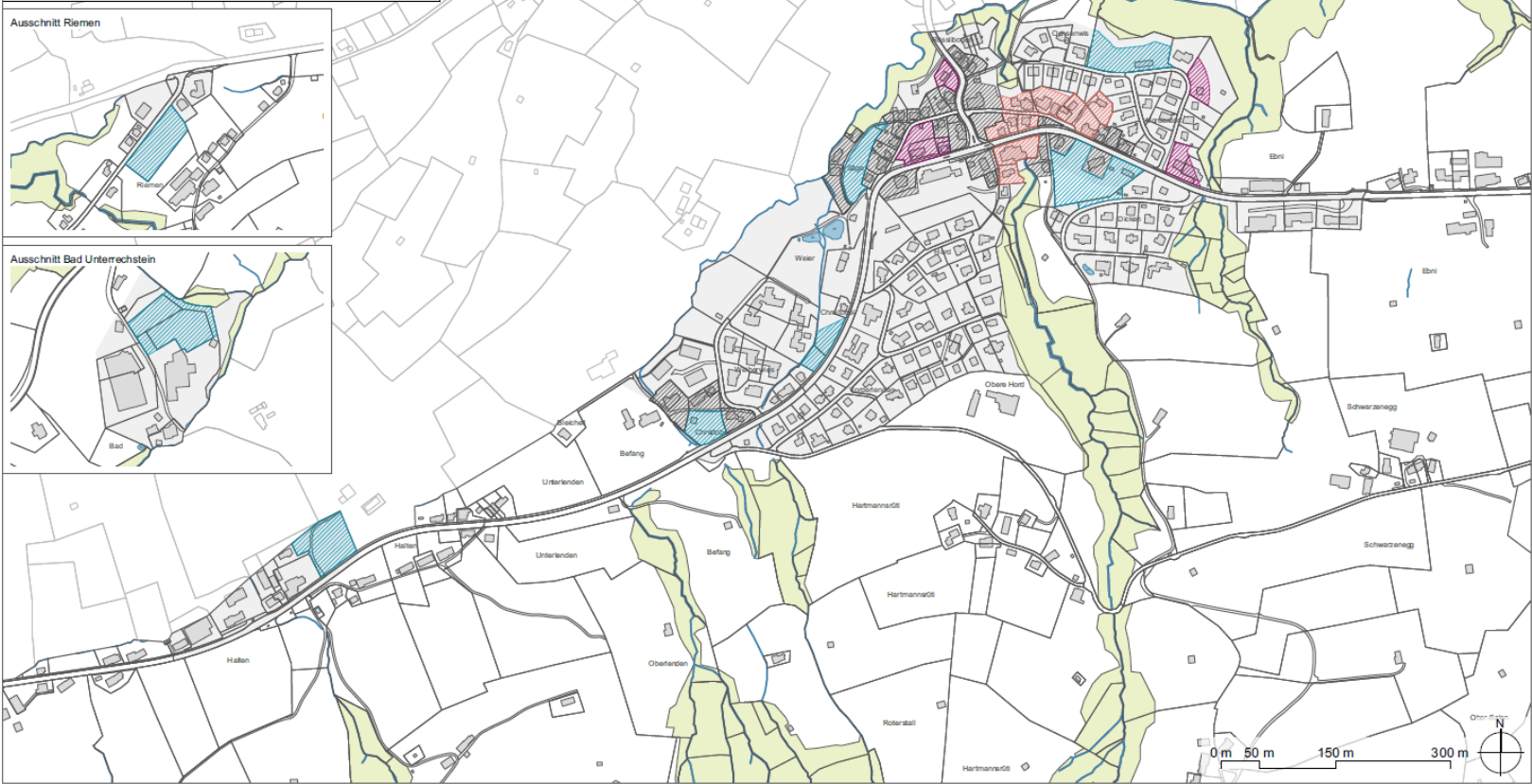


STRATEGIEPLAN

Gemeinde Grub AR / Innenentwicklungsstrategie
Beilage 4: Strategieplan Mst. 1:5'000
ERR AG / 16. August 2024

- Erhalten
- Aufwerten
- Erneuern
- Überbauen

- Erhalten
- Aufwerten
- Erneuern
- Überbauen



GESAMTSTRATEGIE

FREIRAUM UND LANDSCHAFT

- Dorfkern als Ort verschiedener Zentrumsfunktionen stärken, Aufenthaltsqualität verbessern
- Qualität der Grünräume in den Privatgärten sichern
- Siedlungsränder aufwerten

VERKEHR

- Ortsdurchfahrt im Dorfkern aufwerten
- Fuss- und Velowegnetz stärken, Veloabstellanlagen in Planung miteinbeziehen
- Öffentliche Parkplätze im Dorfzentrum sichern



QUARTIERSTRATEGIEN

BESCHRIEB AUSGANGSLAGE

- Zonierung
- ÖV-Erschliessung
- Bauperiode
- Baustruktur / Nutzung
- Topografie

GENERELLE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSANSÄTZE

- Strategieansatz
- Nutzung(en)
- Ortsbauliche Charakteristik, Bebauungsstruktur, Baustil
- Aussenraum / Freiraum / Durchlässigkeit / Sichtbezüge
- Erschliessung

7 OCHSENWIS / VORDERDORF

AUSGANGSLAGE



Abb. 19: Orthofoto
Quelle: Geoport | Januar 2024



Abb. 20: Zonenplan
Quelle: Geoport | Januar 2024



Abb. 21: Amtliche Vermessung
Quelle: Geoport | 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 Waldbestand 12m Baumagazin auf Parz. Nr. 475

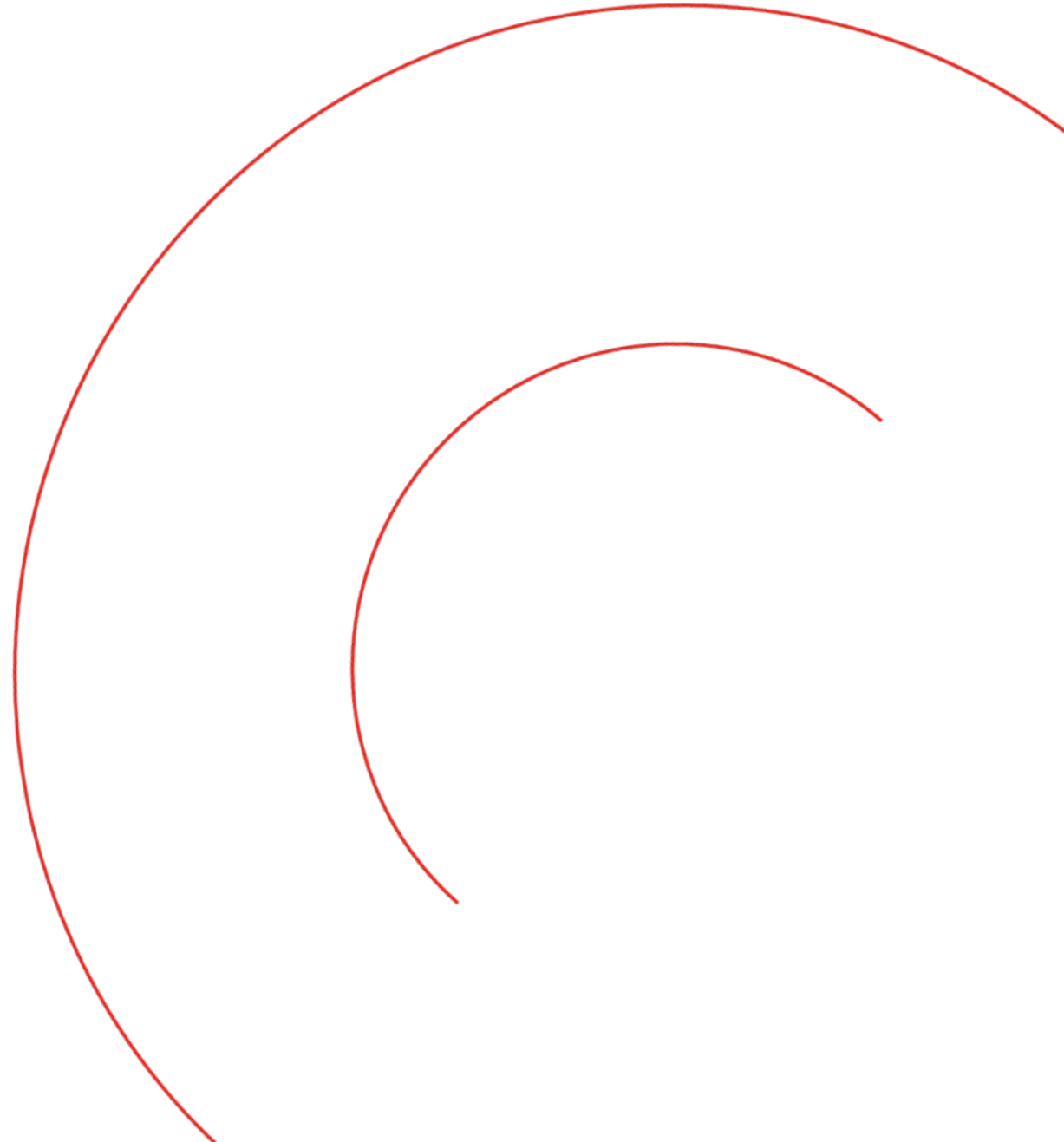
Typisches Einfamilienhausquartier. Die meisten Dachgeschosse sind ausgebaut, was wahrscheinlich mit der eingeschossigen Wohnzone zusammenhängt. Der Gestaltungsplan Ochsenwiese ist mehrheitlich umgesetzt. Nur das Baufeld auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 475 blieb unbebaut. Auf dem östlichen Parzellenteil 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, Bebauungsstruktur, Baustil	• Punktbaucharakter und kleinteilige Strukturen beibehalten. Aufzoning 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.

GEMEINDERICHTPLAN

- CHARAKTER
- BESTANDTEILE
- WIE FINDE ICH MICH ZURECHT?
- SIEDLUNG / LANDSCHAFT
- BAULANDMOBILISIERUNG
- VERKEHR / INFRASTRUKTUR



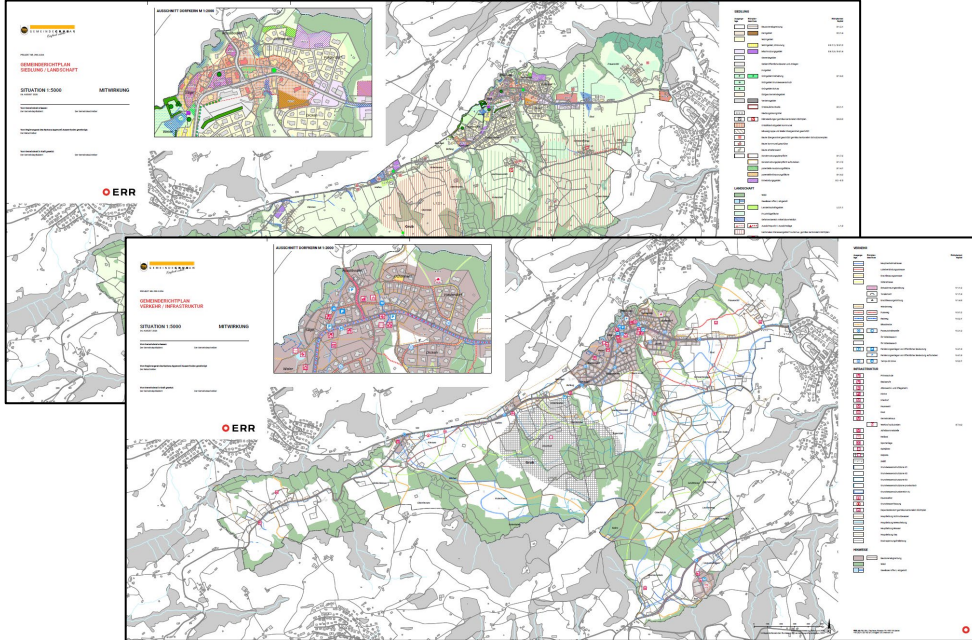
CHARAKTER

	LEITBILD	RICHTPLAN	NUTZUNGSPLAN
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung
Zeithorizont	ohne Beschränkung	langfristig (15 – 25 Jahre)	mittelfristig (10 – 15 Jahre)
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:5'000	1:500 bis 1:5'000
Verbindlichkeit	politische Vorgabe	behördenverbindlich	grundeigentümergebunden

Der Gemeinderichtplan stimmt die **Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung** sowie den **geplanten Infrastrukturausbau** für einen längeren Zeitraum aufeinander ab.

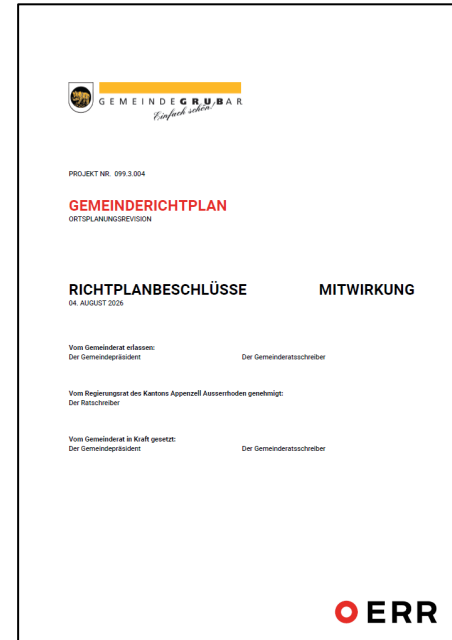


BESTANDTEILE



Richtplankarten (Original – Mst. 1:5'000)

- Teilplan Siedlung und Landschaft
- Teilplan Verkehr und Infrastruktur
- Teilplan Fuss- und Wanderwege



Richtplantext mit
behördenverbindlichen
Richtplanbeschlüssen

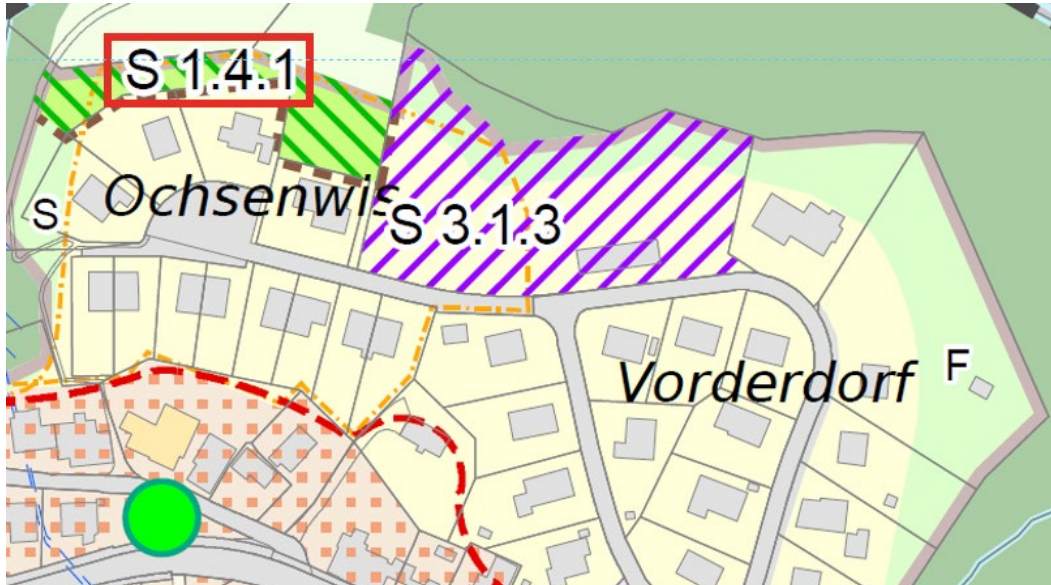


Planungsbericht mit
Beilagen



WIE FINDE ICH MICH ZURECHT?

RICHTPLANKARTE



-  Sondernutzungsplanpflicht aufzuheben S 1.7.2
-  potenzielle Auszonungsfläche S 1.4.1
-  potenzielle Einzonungsfläche S 1.4.2
-  Entwicklungsgebiet S 2 – S 5

RICHTPLANTEXT

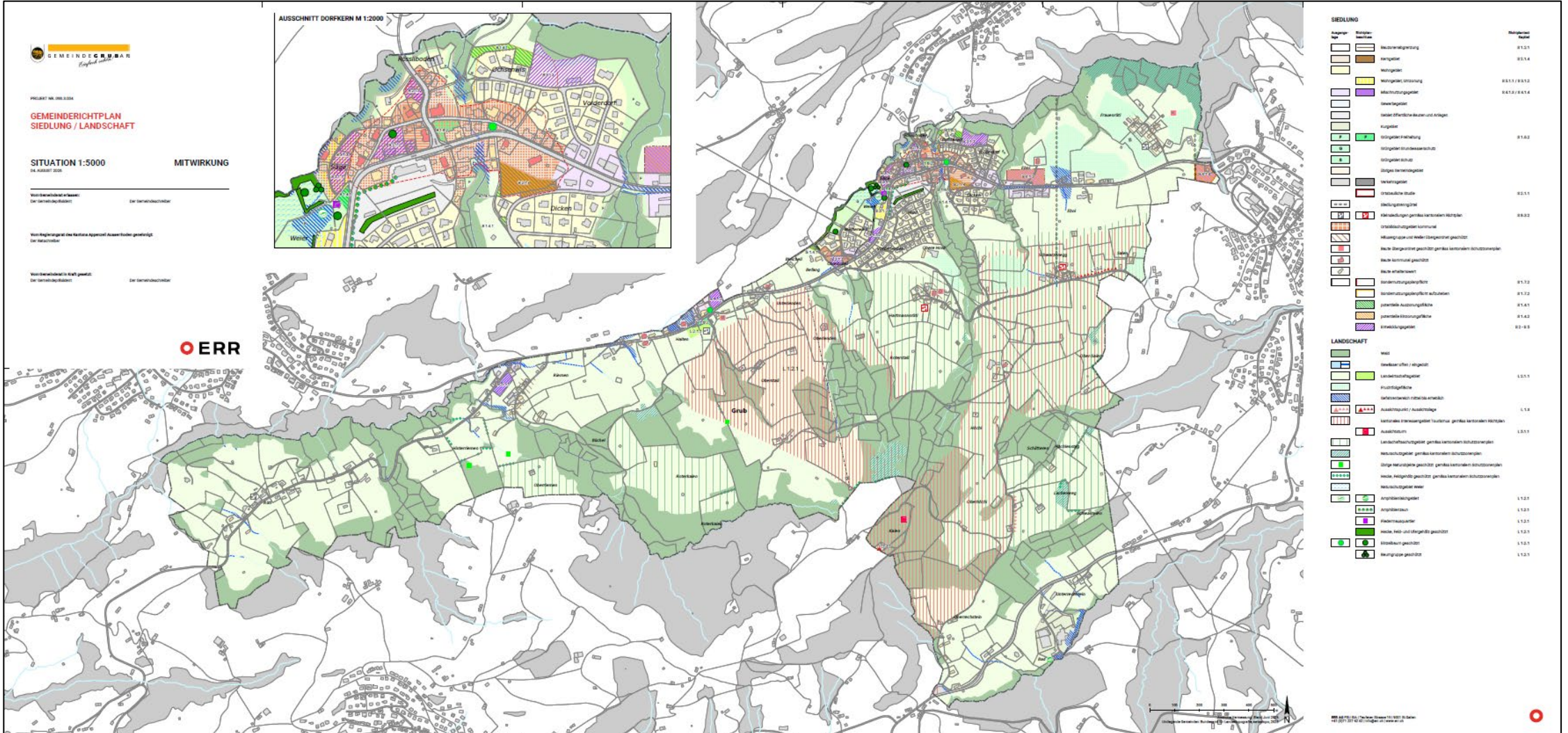
Richtplanfestlegung

Abstimmungsstand / RB-Nr. 2.	Festsetzung 1. S 1.4.1
Richtplanbeschluss Zeithorizont: kurzfristig Federführung: GR Beteiligte: GE	Auszonung Für folgende Parzellen soll eine Auszonung von Teilflächen geprüft werden: • Mattenbach / Weiherwies (Parz. Nr. 104), Wohnzone W2 • Dorfkern (Parz. Nr. 465), Wohn- und Gewerbezone WG3 • Ochsenwis / Vorderdorf (Parz. Nr. 34 / 39 / 452), Wohnzone W2 • Dorf Ost (Parz. Nr. 72), Wohnzone W1 • Dicken (Parz. Nr. 552), Wohnzone W1
3.	

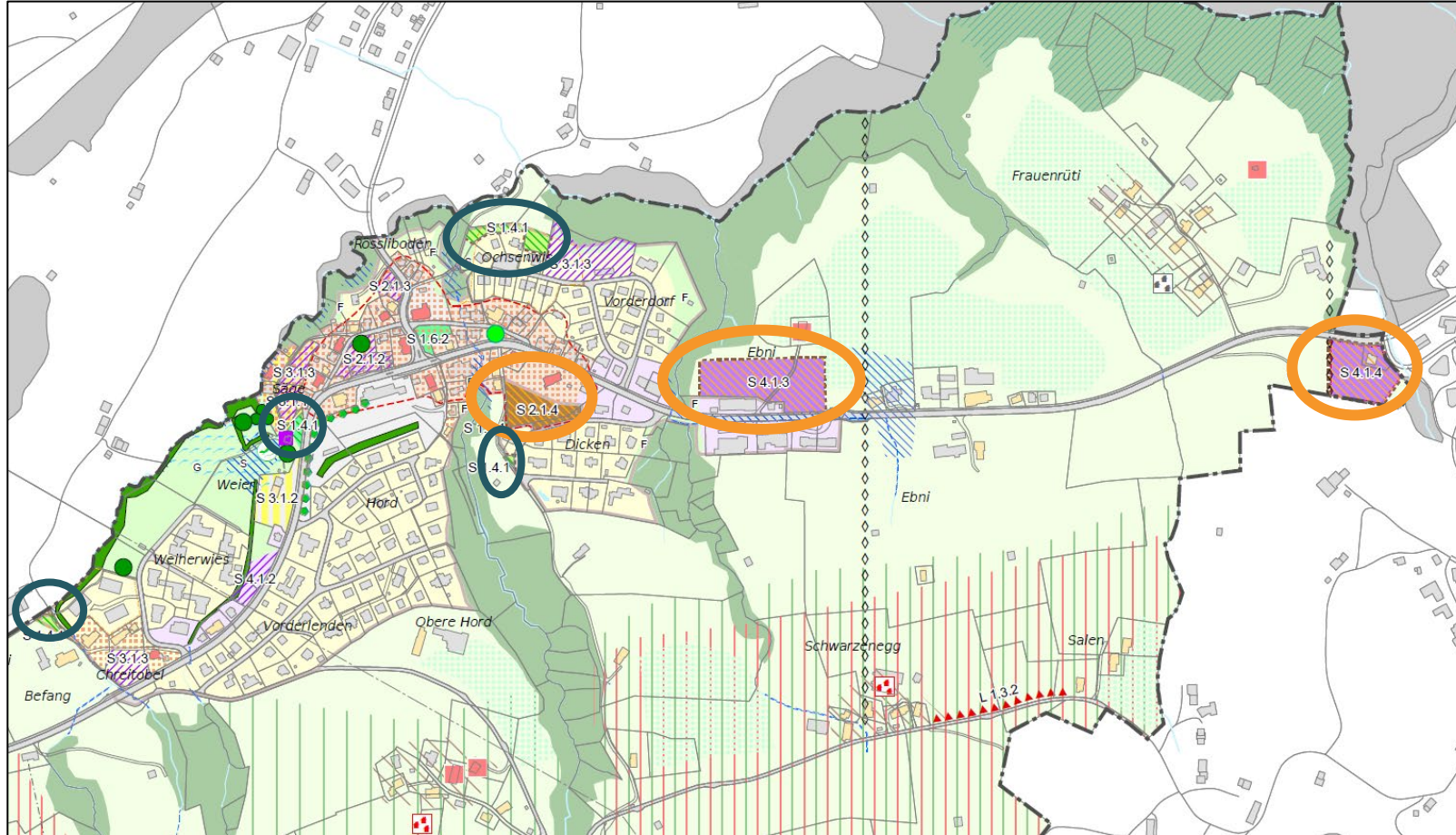
1. Nummerierung (fortlaufend)
2. Verbindlichkeit
 - Vororientierung/Zwischenergebnis/Festsetzung
3. Richtplanbeschluss
 - Beschrieb, Zeithorizont, Anweisungen



KERNAUSSAGEN



BAULANDMOBILISIERUNG



FLÄCHENABTAUSCH

 Potenzielle
Auszonungsfläche

 Potenzielle
Einzonungsfläche

FLÄCHE AUSZONUNGEN:
ca. 2'900 m²

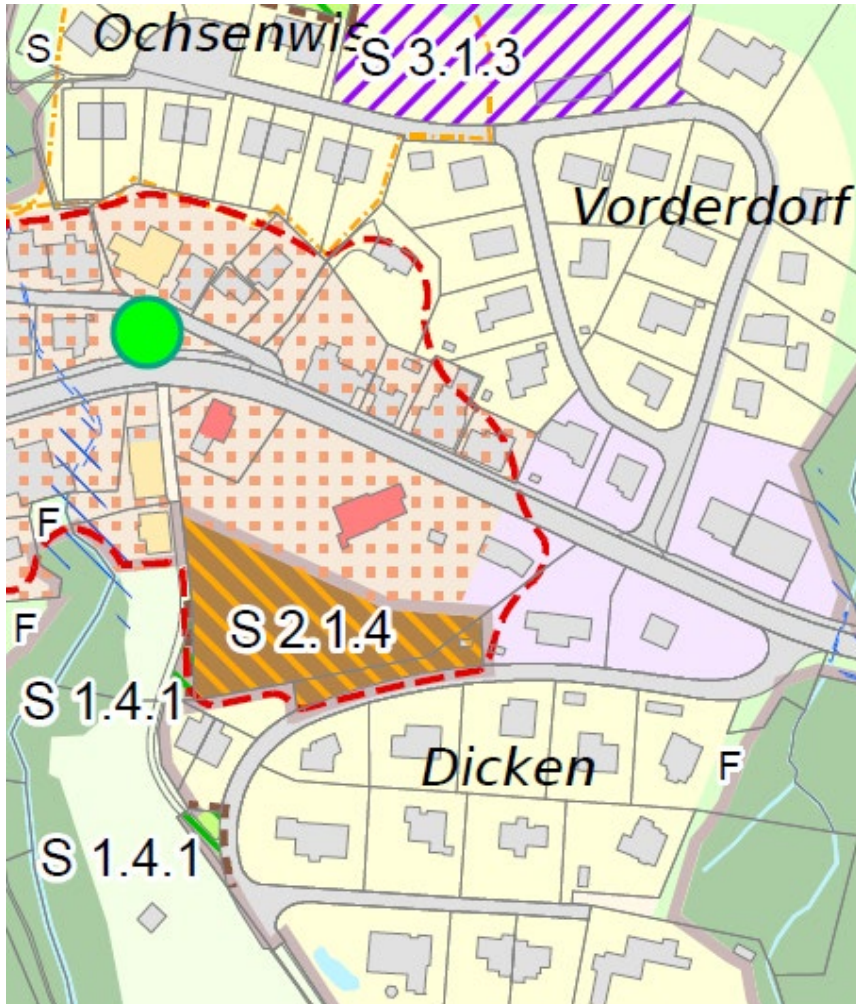
ENTWICKLUNGSGEBIETE

gemäss Strategie
Siedlungsentwicklung
nach innen



BAULANDMOBILISIERUNG

POTENZIELLE EINZONUNGSFLÄCHE



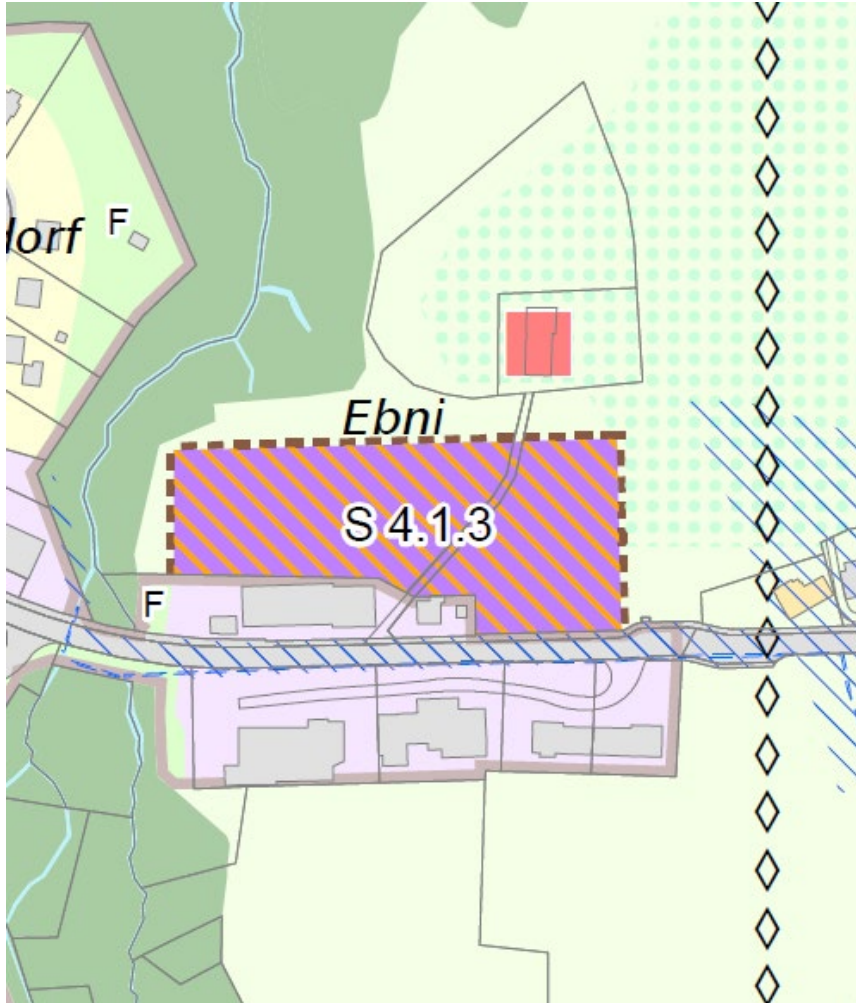
DORF OST

- Einzonung in: Kernzone / Wohnzone W2
- Fläche: 2'897 m²
- ÖV-Güteklasse: D
- Priorität und Zeithorizont: **1. Priorität**, kurzfristig
- Erforderliche Nachweise im Zonenplanverfahren:
 - Erhältlichkeit Einzonungsfläche
 - Bebauungsstudie



BAULANDMOBILISIERUNG

POTENZIELLE EINZONUNGSFLÄCHE



EBNI

- Einzonung in: Wohn- und Gewerbezone WG2
- Fläche: ca. 2'900 m² (entspricht gut einem Drittel der eingezeichneten Fläche)
- ÖV-Güteklasse: D
- Priorität und Zeithorizont: **2. Priorität**, kurz-/ mittelfristig
- Erforderliche Nachweise im Zonenplanverfahren:
 - Erhältlichkeit Einzonungsfläche
 - Bebauungsstudie
 - Einhaltung Lärmgrenzwerte



BAULANDMOBILISIERUNG

POTENZIELLE EINZONUNGSFLÄCHE



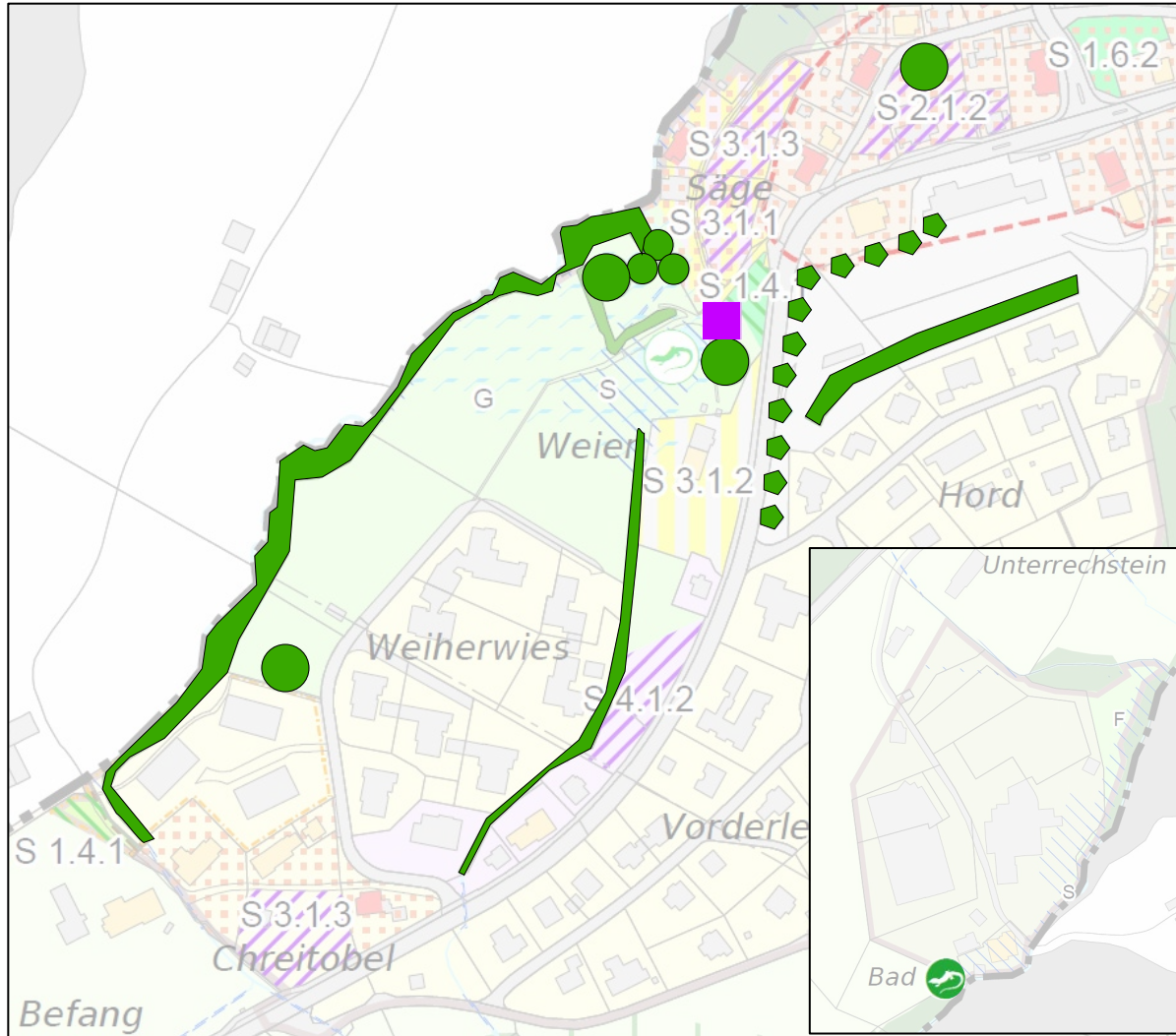
FRAUENRÜTI

- Einzonung in: Wohn- und Gewerbezone WG2
- Fläche: ca. 2'900 m² (entspricht gut der Hälfte der eingezeichneten Fläche)
- ÖV-Gütekategorie: Keine
- Priorität und Zeithorizont: **3. Priorität**, mittel-/ langfristig
- Erforderliche Nachweise im Zonenplanverfahren:
 - ÖV-Erschliessungsgüte (neue Bushaltestelle)
 - Bebauungsstudie
 - Einhaltung Lärmgrenzwerte
 - Geruchliche Mindestabstände Landwirtschaft
 - Erhebung Naturgefahren
 - Koordination und Gesamtsicht mit Heiden



SIEDLUNG / LANDSCHAFT

KERNAUSSAGEN



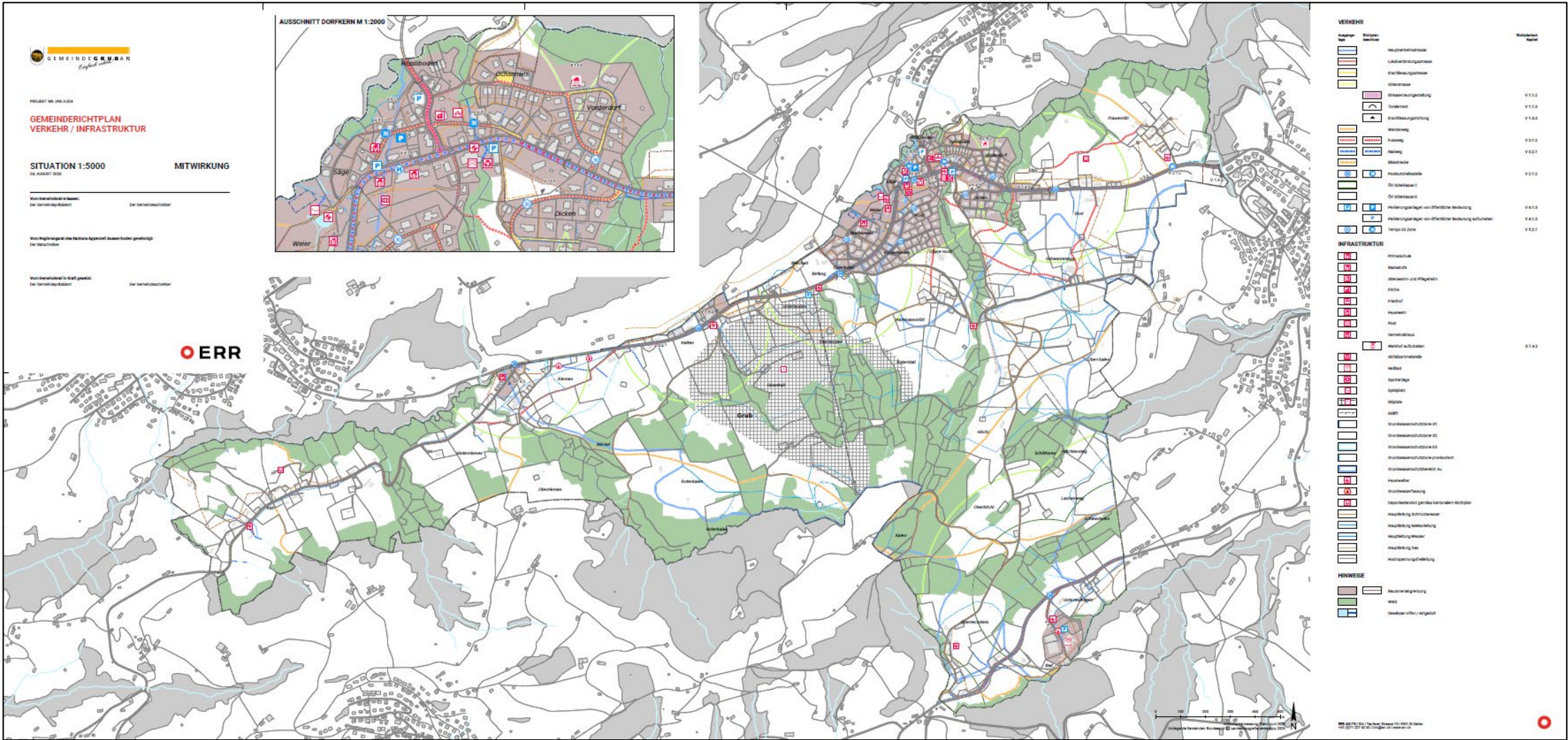
NATUROBJEKTE

- Neues Inventar über die Naturobjekte innerhalb Bauzone
- Schützenswerte Naturobjekte sollen in Zonenplan Schutz aufgenommen werden

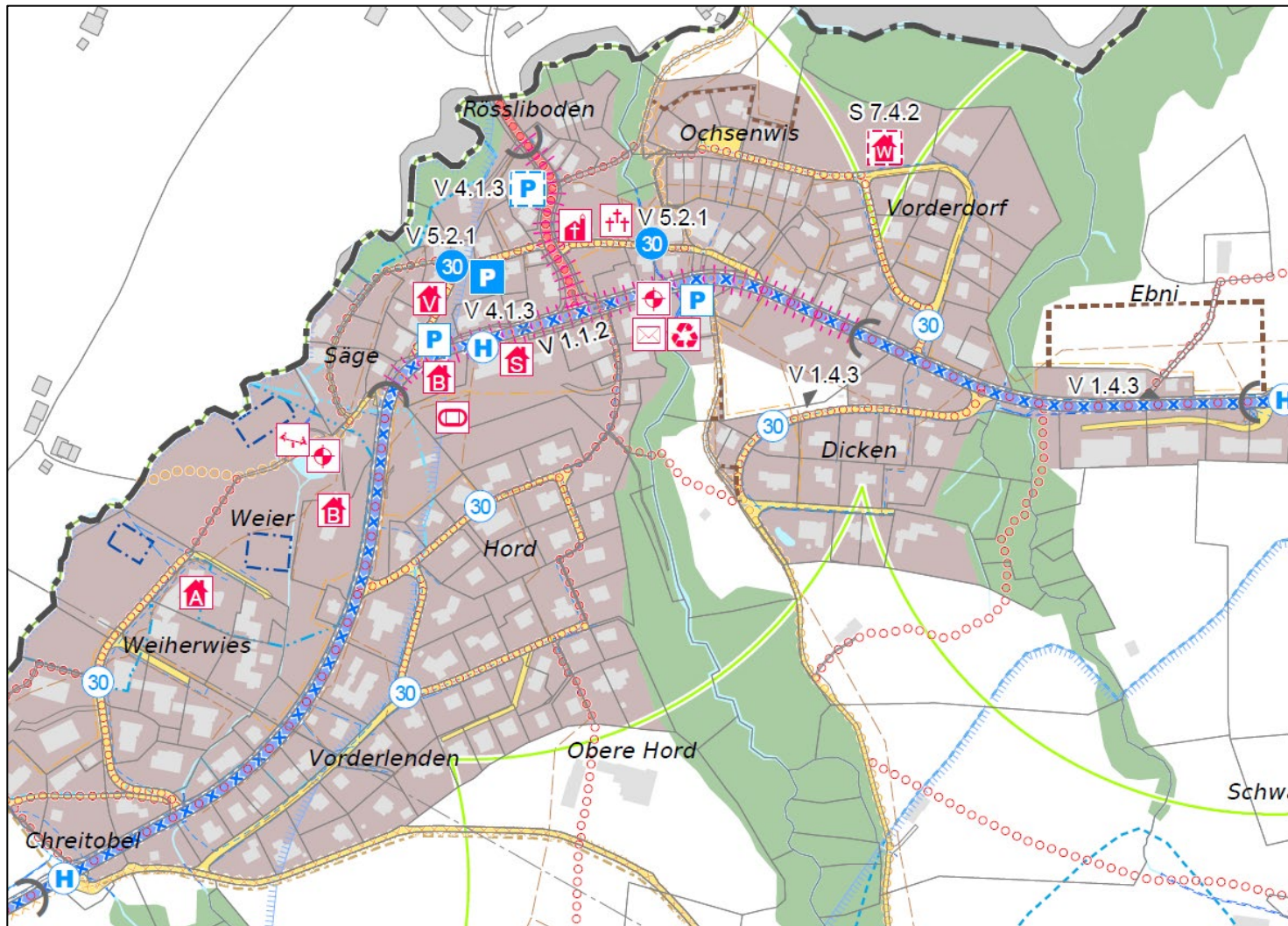
-  Amphibienlaichgebiet
-  Amphibienzaun
-  Fledermausquartier
-  Hecke, Feld- und Ufergehölz geschützt
-  Einzelbaum geschützt
-  Baumgruppe geschützt



VERKEHR / INFRASTRUKTUR KERNAUSSAGEN



VERKEHR / INFRASTRUKTUR KERNAUSSAGEN



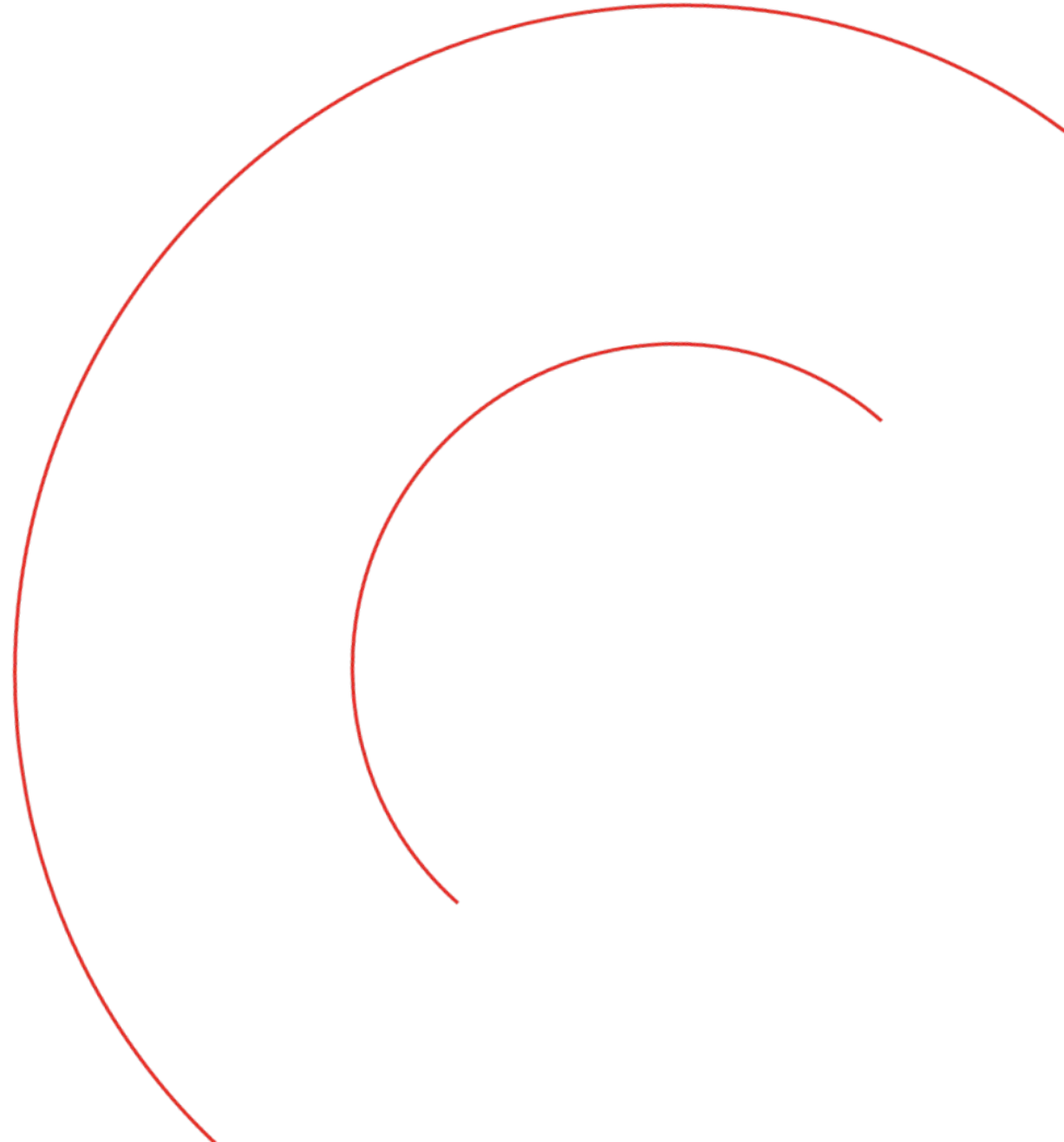
- Strassenraumgestaltung und Torelemente Ortsdurchfahrt
- Verlagerung Werkhof für Wohnentwicklung

-  Strassenraumgestaltung
-  Torelement
-  Werkhof aufzuheben



AUSBLICK / MITWIRKUNG

- DIE WEITEREN SCHRITTE
- MITWIRKUNGSMÖGLICHKEITEN
- DISKUSSION UND FRAGEN



DIE WEITEREN SCHRITTE

- **HERBST 2026** Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Mitwirkung
- **ENDE 2026** Erlass durch Gemeinderat
- **ANFANG 2027** Genehmigung durch Kanton
- **FRÜHJAHR 2027** Inkraftsetzung durch Gemeinderat
- **PARALLEL / IM ANSCHLUSS** Revision Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)



ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

- **FRIST** 28. August bis 26. September 2026
- **UNTERLAGEN** Digital auf der **Gemeindewebsite** sowie im **Gemeindehaus** einsehbar.



DANKE FÜR IHRE MITWIRKUNG

PER POST / E-MAIL:

Gemeindeverwaltung
Dorf 60
9035 Grub AR
info@grub.ar.ch

Bitte um Angabe der betroffenen **Seitenzahl** und **Kapitelnummer** oder unter Nennung der betroffenen **Beschlusnummer** (Richtplantext).



ANGEBOT SPRECHSTUNDEN

- **WANN**
Samstag, 12. September 2026, 09:00 bis 11:30 Uhr
Montag, 14. September 2026, 18:30 bis 20:00 Uhr
- **WO**
Gemeindehaus Grub
- **WAS**
Bilaterale Klärung von Fragen im Beisein von Gemeindepräsident und Gemeinderätinnen sowie Fachleuten des Raumplanungsbüros ERR AG
- **ANMELDUNG**
Bis am 08. September 2026 an die Gemeindeverwaltung Grub, Simona Eric, 071 343 65 01 oder simona.eric@grub.ar.ch



VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE

KONTAKT GEMEINDE

Mathias Züst | mathias.zuest@grub.ar.ch

KONTAKT PLANUNGSBÜRO

Markus Baumgartner | markus.baumgartner@err.ch

Fabian Kalbermatten | fabian.kalbermatten@err.ch