

# Regierungsprogramm 2012–2015

## Schlussbericht



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Regierungsprogramm 2012–2015 im Überblick</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Ziele Regierungsprogramm 2012–2015.....	4
	2.2 Organisation .....	4
	2.3 Öffentlichkeitsarbeit.....	6
	2.4 Monitoringbericht.....	6
<b>3</b>	<b>Fazit des Regierungsrates</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Fazit der Gemeinden</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Projekt „Arealentwicklung“</b> .....	<b>9</b>
	5.1 Zielsetzung .....	9
	5.2 Vorgehen.....	9
	5.3 Projektübersicht.....	10
	5.4 Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick.....	17
<b>6</b>	<b>Projekt „Bauen &amp; Wohnen“</b> .....	<b>19</b>
	6.1 Zielsetzung .....	19
	6.2 Vorgehen.....	19
	6.3 Projektübersicht.....	20
	6.4 Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick.....	30
<b>7</b>	<b>Weitere Aktivitäten</b> .....	<b>33</b>
	7.1 Gesetzesanalyse .....	33
	7.2 Projekt „Wohnen im Dorf“ .....	33
	7.3 Wohnortmarketing 'wo ich bin' .....	35
	7.4 Umzugsmonitoring .....	36
	7.5 Haus-Analyse Appenzell Ausserrhoden .....	37
	7.6 Wohnbaugesuchstatistik.....	39
<b>8</b>	<b>Finanzen</b> .....	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>SVSM Award 2015</b> .....	<b>42</b>

Der Schlussbericht beleuchtet den Stand des Erreichten per 30. Juni 2016.

## 1 Vorwort

Kanton und Gemeinden können Appenzell Ausserrhoden nur gemeinsam und mit langem Atem voranbringen. Für sein drittes Regierungsprogramm hat der Regierungsrat deshalb auf Zusammenarbeit und Kontinuität gesetzt. Die Gemeinden waren und sind wichtige Partner, wenn es darum geht, Appenzell Ausserrhoden als Wohnkanton und attraktiven Standort für Arbeitgebende weiterzuentwickeln. Dabei stellen sich verschiedene Herausforderungen:

Wachstum als politischer Auftrag erfordert besondere Sorgfalt. Auf Bestehendes und Gewachsenes ist Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig müssen Planung und Umsetzung heutigen Ansprüchen genügen und zukunftstauglich sein. Appenzell Ausserrhoden hat schweizweit die höchste Altbausubstanz und damit einen grossen Erneuerungsbedarf. Dies legt eine Konzentration der Kräfte und Mittel nahe. Darum hat das Regierungsprogramm 2012–2015 die Projekte „Arealentwicklung“ sowie „Bauen & Wohnen“ ins Zentrum gestellt. Gesetzliche Vorgaben im Bereich der Raumplanung erfordern innovatives Planen. Stichworte dazu sind „Entwicklung nach Innen“ oder „Verdichtung“. Dank der Mandatierung von zwei Fachpersonen mit ausgewiesener Erfahrung konnten im Dialog mit Gemeinden, privaten Bauherren sowie Investoren solide und konstruktive Ideen und Lösungen erarbeitet werden. Die Projektleitung sorgte mit ihrem Fachwissen dafür, dass nur Vorhaben finanzielle Unterstützung erhielten, welche die Qualitätsziele der Zielvereinbarungen gewährleisten konnten.

Viele Projekte konnten in Angriff genommen werden, einige sind in der Umsetzung, verschiedene sind bereits abgeschlossen. Jedes einzelne Projekt, das in den Bereichen „Arealentwicklung“ sowie „Bauen & Wohnen“ erfolgreich umgesetzt wurde und wird, trägt mit dazu bei, die Wohn- und Standortattraktivität zu steigern, die Abwanderung zu bremsen sowie die Zuwanderung in unseren Kanton zu fördern.

Allen, die zum Gelingen beigetragen haben und sich auch künftig für ein nachhaltiges Wachstum von Appenzell Ausserrhoden einsetzen, gebührt ein grosser Dank. Die Zukunft gemeinsam und gezielt gestalten – dies ist ein Vorgehen, das sich auch mit Blick auf kommende Generationen bewährt.



Dr. Matthias Weishaupt  
Landammann

## 2 Regierungsprogramm 2012–2015 im Überblick

### 2.1 Ziele Regierungsprogramm 2012–2015

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden ist nach Art. 6 des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz (bGS 142.12) gehalten, jeweils für eine Amtsdauer ein Regierungsprogramm zu erarbeiten. Dieses enthält die Ziele, Mittel und Strategien der Regierungspolitik.

Nachdem in den vergangenen Jahren die Regierungsprogramme jeweils sehr breit und mit diversen Zielsetzungen ausgestaltet waren, hat sich der Regierungsrat für das Regierungsprogramm 2012–2015 für eine Konzentration der Kräfte entschieden und auf zwei Projekte zur weiteren Verbesserung der Standortattraktivität von Appenzell Ausserrhoden fokussiert: "Arealentwicklung" und "Bauen & Wohnen". Zudem strebte der Regierungsrat eine gesunde und nachhaltige Zunahme der kantonalen Bevölkerung an.

Damit die kantonale Strategie und die beiden Projekte Erfolg haben konnten, setzten Kanton und Gemeinden das Programm gemeinsam um. Ziel war eine nachhaltige Gestaltung des Lebensraums in Appenzell Ausserrhoden.

#### 2.1.1 Strategische Zielsetzungen

Der Regierungsrat hatte vier strategische Ziele<sup>1</sup> festgelegt:

- Wirtschaftliche Wertschöpfung und Arbeitsplätze nachhaltig entwickeln
- Wohnungsangebot fördern, das die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien erfüllt
- Lebensraum ökologisch, sozial und kulturell nachhaltig fördern und schützen als beste Voraussetzung für hohe Lebensqualität
- Bereitschaft fördern, politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen frühzeitig und aktiv anzugehen

#### 2.1.2 Operative Zielsetzungen

Der Regierungsrat hatte für das Regierungsprogramm 2012–2015 zwei Projekte mit folgenden operativen Zielsetzungen<sup>2</sup> definiert:

- Mit dem Projekt „Arealentwicklung“ soll die Verfügbarkeit von Arealen für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe an strategisch wichtigen Lagen verbessert werden. Areale sollen weitgehend aufbereitet und damit für Investoren schnell nutzbar sein. So will der Regierungsrat gemeinsam mit den Gemeindebehörden einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftswachstum und zur Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen in Appenzell Ausserrhoden leisten.
- Mit dem Projekt „Bauen & Wohnen“ will der Regierungsrat Voraussetzungen und Anreize für höhere Investitionen in den Wohnungsbau schaffen. So sollen die Wohnortattraktivität gesteigert, die Abwanderung gebremst und die Zuwanderung gefördert werden.

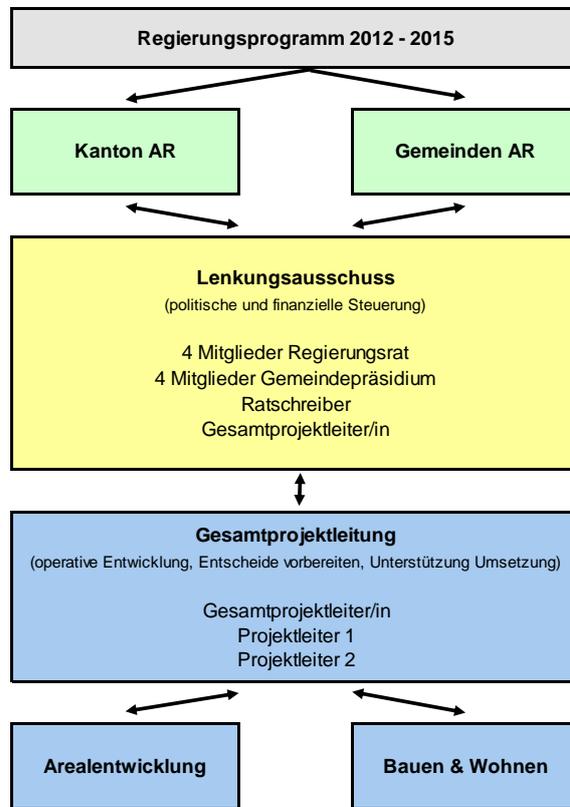
## 2.2 Organisation

Für die Steuerung des Regierungsprogramms 2012–2015 wurde ein Lenkungsausschuss eingesetzt, welcher paritätisch aus Vertretungen des Kantons und der Gemeindepräsidien zusammengesetzt war. Das Regierungsprogramm basierte auf einer engen Partizipation mit den Gemeinden.

<sup>1</sup> Seite 11 des Regierungsprogramms 2012–2015

<sup>2</sup> Seite 13 des Regierungsprogramms 2012–2015

Die Gesamtprojekteitung oblag von 2012 bis Sommer 2014 im Rahmen eines Teilzeitmandates Hansruedi Laich, Trogen.



Organigramm Regierungsprogramm 2012–2015

Nach einer öffentlichen Ausschreibung wurden die externen Projekteiter Bruno Bottlang (Projekt Arealentwicklung) sowie Dölf Biasotto (Projekt „Bauen & Wohnen“) im Mandatsverhältnis engagiert. Als ausgewiesene Fachleute und profunde Kenner der Branche sowie der Gegebenheiten in Appenzell Ausserrhoden waren sie für die operative Projektbearbeitung zuständig. Die Gesamtprojekteitung – bestehend aus Gesamtprojekteiter sowie den beiden Projekteitern – wurde von einer Geschäftsstelle (Tina Schärer) unterstützt.

Im Zuge der kantonalen Aufgabenüberprüfung und des Entlastungsprogramms wurde auch die Organisation des Regierungsprogramms durchleuchtet. In der Folge legte der Gesamtprojekteiter sein Mandat per 30. Juni 2014 nieder. Im Anschluss entschied der Regierungsrat, die Gesamtprojekteitung intern im Departement Volks- und Landwirtschaft bei Karin Jung, Leiterin Amt für Wirtschaft, anzusiedeln. Der Lenkungsausschuss wurde um je zwei Regierungsratsmitglieder und Gemeindepräsidien verkleinert.

Die Positionierung der Projekteiter des Regierungsprogramms 2012–2015 im Mandat erwies sich rückblickend als richtig. So konnten diese als Schnittstelle zwischen Privaten, Gemeinden und Kanton auftreten, was vertrauensbildend gewirkt und Türen geöffnet hat. Das zur Verfügung stehende Beziehungsnetz mit kurzen Wegen zur kantonalen Verwaltung oder zu den Gemeindebehörden erwies sich als sehr nützlich.

Obwohl die Beauftragung im Mandat erfolgte, stellte sich heraus, dass eine organisatorische Einbindung in die Verwaltungsabläufe unumgänglich war. Dies erforderte einen hohen zeitlichen Aufwand. Das erfreulich grosse Interesse der Gemeinden und Investoren an Projektunterstützung und -förderung mit der beachtlichen Zahl von insgesamt 16 Arealentwicklungs-Projekten und 23 Projekten „Bauen & Wohnen“ reizte die zur Verfügung stehenden zeitlichen Ressourcen phasenweise vollständig aus.

### **2.3 Öffentlichkeitsarbeit**

Die Öffentlichkeitsarbeit des Regierungsprogramms 2012–2015 gestaltete sich vielschichtig. Mit Medienmitteilungen, Interviews, Berichten und diversen Veranstaltungen wurden die Bevölkerung, Fachleute aber auch die Gemeindebehörden über die Arbeiten laufend und zeitnah informiert. Die Homepage wurde aktiv gepflegt. An den Sitzungen der Ausserrhoder Gemeindepräsidentenkonferenz wurde periodisch über den Stand des Regierungsprogramms orientiert. Die beiden Projektleiter referierten zudem an verschiedenen Anlässen. Es wurden insgesamt zehn Medienmitteilungen versandt.

Eine Informationsveranstaltung unter dem Titel „Wohnbaugenossenschaften als Investoren in Appenzell Ausserrhoden?“ fand in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Wirtschaft am 25. Februar 2013 im Zeughaus in Teufen statt. Ziel der Veranstaltung war, grundlegende und aktuelle Informationen zum Wohnungsmarkt und zu Wohnbaugenossenschaften in Appenzell Ausserrhoden zu erhalten. Rund 100 interessierte Personen waren anwesend.

Am 13. September 2013 wurden die Gemeindebehörden sowie zahlreiche Fachleute zur Baubehördenexkursion eingeladen. Ziel der Veranstaltung war, über die Aktivitäten, Chancen und Herausforderungen rund um das Regierungsprogramm zu informieren. Für das abwechslungsreiche Programm standen sieben Referenten am Vormittag auf der Bühne. Am Nachmittag wurden diverse anspruchsvolle Projekte in Schwellbrunn besichtigt und von Fachleuten oder Geschäftsführern vorgestellt; so beispielsweise das Industrieareal Eisigeli, die Überbauung Sonnhalde oder die Arealentwicklung Bubenstig.

Am 7. November 2014 wurde zur Hausbesichtigung an die Ebnestrasse 15 in Herisau eingeladen. Mit grossem Engagement und Fachwissen der Bauherrschaft und mit Unterstützung der kantonalen Denkmalpflege entstanden dort drei moderne Wohnungen in einer historischen Liegenschaft. Den Anstoss zum Umbau gab eine Haus-Analyse.

Um das Angebot der Haus-Analyse in Appenzell Ausserrhoden zu bewerben, wurden in den Jahren 2012, 2013 und 2014 diverse Inserate in verschiedenen Gemeindeblättern geschaltet. Die Resonanz hat gezeigt, dass dieses Marketinginstrument nachhaltig war und sich die Nachfrage nach Haus-Analysen dadurch erhöhte.

2015 wurde die Bewerbung für den von der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement vergebenen SVSM Award eingereicht. Im Rahmen eines festlichen Anlasses am 28. Mai 2015 wurde der Gesamtprojektleitung der SVSM Award 2015 durch Jury-Präsident Stefan Vogler übergeben. Für die Präsentation des Regierungsprogramms 2012–2015 wurde ein kurzer Werbefilm produziert.

### **2.4 Monitoringbericht**

Der Regierungsrat hatte 2008 beschlossen, die Entwicklung des Kantons einer laufenden Beobachtung zu unterziehen. Dazu wurde ein Monitoringsystem entwickelt, das aus einem Set von Kernindikatoren in vier Beobachtungsdimensionen (Bevölkerung, Wirtschaft, Lebensraum, öffentliche Haushalte) besteht und den Vergleich der Entwicklungen von Appenzell Ausserrhoden mit anderen Kantonen ermöglicht. Mit der Erhebung des umfangreichen Datenmaterials schafft der Regierungsrat u.a. eine zusätzliche Basis für strategische und politische Entscheide.

Die Monitoringberichte für die Jahre 2010 bis 2015 sind unter [www.ar.ch](http://www.ar.ch) veröffentlicht.

Der Monitoringbericht 2016 (Schlussbericht zum Regierungsprogramm 2012–2015) wird dem Kantonsrat gleichzeitig mit dem Schlussbericht des Regierungsprogramms 2012–2015 zur Kenntnis gebracht.

### 3 Fazit des Regierungsrates

Der Regierungsrat darf festhalten, dass das Regierungsprogramm 2012–2015 seine strategischen Zielsetzungen erreicht hat:

- Mit der Unterstützung in verschiedenen Arealentwicklungen konnte die wirtschaftliche Entwicklung und die Erhaltung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Die Fokussierung auf komplexe Projekte, die ohne Hilfe aus dem Regierungsprogramm nicht oder nicht in gleicher Masse hätten entwickelt werden können, löste an vielen Orten eine neue Dynamik aus.
- Das Wohnungsangebot hat sich in den letzten Jahren deutlich vergrössert. Das Regierungsprogramm hat mit seinen Projekten zu dieser Entwicklung beigetragen – nicht nur bei den Neubauten, sondern auch bei der Sanierung bestehender Bauten.
- Mit der Haus-Analyse zur Nutzung bestehender Bauten und mit der Förderung innovativer Projekte in den Bereichen „Bauen & Wohnen“ sowie „Wohnen im Dorf“ konnte ein wichtiger Beitrag zur Förderung und zum Schutz des wertvollen Appenzeller Lebensraums geleistet werden.
- Das gemeinsame Vorgehen von Kanton und Gemeinden hat gerade bei letzteren die Bereitschaft verstärkt, die Entwicklung der Dorfzentren im Spannungsfeld zwischen Ortsbildschutz und Erhaltung und Verbesserung der örtlichen Infrastruktur aktiv anzugehen.

In einer längerfristigen Betrachtung zeigt sich, dass die übergeordneten Entwicklungen nach drei Regierungsprogrammen ermutigend sind:

- Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv. Nach Jahren des Rückgangs und der Stagnation hat hier eine neue Dynamik mit einem massvollen aber nachhaltigen Wachstum eingesetzt. Das Ziel von 55'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist in Griffnähe.
- Die Ressourcenkraft des Kantons hat sich deutlich verbessert. Im nationalen Vergleich hat sich Appenzell Ausserrhodens nach vorne gearbeitet. Gleichzeitig sind die Finanzen des Kantons und insbesondere der Gemeinden gesund. Im Ergebnis konnte die Abhängigkeit von Transferzahlungen des Bundes und der anderen Kantone markant reduziert und so die Eigenständigkeit von Appenzell Ausserrhodens gestärkt werden.
- Der Grundstein für positive künftige Entwicklungen ist gelegt. Die Regierungsprogramme haben den Fokus auf wichtige Problemfelder der kantonalen Entwicklung gelenkt und so die Sensibilisierung in der Bevölkerung für diese Themen gestärkt. Insbesondere das Regierungsprogramm 2012–2015 hat zu einem wichtigen Schulterschluss mit den Gemeinden geführt. Kanton und Gemeinden haben so die Basis geschaffen, die künftige Entwicklung auch weiterhin gemeinsam zu gestalten.

Am Schluss des Regierungsprogramms 2012–2015 steht der Regierungsrat an einem Übergang. Die Regierungsprogramme 2007–2011 und 2012–2015 waren als moderate Impulsprogramme konzipiert. Insgesamt wurden in den vergangenen acht Jahren rund Fr. 8'300'000.- in die kantonale Entwicklung investiert. Sie schafften die Grundlage für die oben dargelegte positive Gesamt-Entwicklung des Kantons, die nun mit dem neuen Regierungsprogramm 2016–2019 in Form einer Schwerpunktplanung gesteuert werden soll. Es gilt nun, diese Entwicklung weiterzuführen und mit verschiedenen Massnahmen auf verschiedenen Ebenen gemeinsam mit den Gemeinden und mit Privaten zu verstärken. Das neue Regierungsprogramm 2016–2019 bietet hierfür das Dach.

## 4 Fazit der Gemeinden

Die Hauptpunkte des Regierungsprogramms 2012–2015, nämlich die wirtschaftliche Wertschöpfung und die nachhaltige Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie die Förderung des Wohnungsangebots indem die Bedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere der Familien erfüllt werden, bedingten die enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden. In der Umsetzung blieb es nicht nur beim Willen und beim Slogan "Kanton und Gemeinden gemeinsam". Mit einer Delegation von Gemeindepräsidenten wurden die Gemeinden im Lenkungsausschuss eingebunden. Somit konnten eingereichte Projekte der „Arealentwicklung“ wie auch aus dem Bereich „Bauen & Wohnen“ aus Gemeindesicht beurteilt werden.

Zu Beginn des Regierungsprogrammes musste man sich an die verschiedenen Projekte herantasten. Die Gelder aus dem Regierungsprogramm sollten nicht nur für Projekte der Gemeinden eingesetzt werden, sondern auch für Projekte von Privaten. Ganz besonders trifft dies bei den Projekten aus „Bauen & Wohnen“ zu.

In vielen Gemeinden konnten relativ schnell positive Erfahrungen mit der Haus-Analyse gesammelt werden, so dass sich private Liegenschaftsbesitzer nicht nur Gedanken machten über Renovationen, sondern diese nach erfolgter Haus-Analyse auch tatsächlich in Angriff nahmen.

Bei den Arealentwicklungen konnten einige Projekte abgeschlossen, einige mussten aufgegeben werden und wieder andere brauchen längere Zeit, als mit der Dauer des Regierungsprogramms definiert ist. Gerade bei diesen Grossprojekten zeigt sich, dass der Anstoss in der Regel durch die Gemeinde kommen muss. Bei grundstückübergreifenden Projekten liegt die Koordinationsaufgabe vorwiegend bei den Gemeinden. Mit dem Programmangebot „Arealentwicklung“ konnte diese Aufgabe an eine aussenstehende Stelle übergeben werden. Dies ermöglichte eine neutrale und differenzierte Betrachtungsweise. Jedoch wurde bei einigen Projekten, wie z.B. Bahnhof Herisau, ersichtlich, dass Grossprojekte über mehrere Jahre dauern bis man einen konkreten Vorschlag ausarbeiten kann.

Im Kanton resp. in den Gemeinden wurden viele Altbauten saniert oder neue Lösungen gesucht, ebenso konnten einige Projekte der Arealentwicklung umgesetzt resp. angestossen werden. Es muss dem Regierungsrat und den Gemeinderäten jedoch bewusst sein, dass durch ein Regierungsprogramm nur Impulse gesetzt werden können, die bei einem positiven Verlauf durch die Gemeinden oder den Kanton weitergeführt und auf ein Neues angegangen werden sollten. Schliesslich sind es meistens Privatpersonen oder Privatunternehmen die entscheiden, was mit ihren Grundstücken und Liegenschaften geschieht. Für Projekte sind finanzielle Unterstützungen immer willkommen. Jedoch sind die Beiträge, die gesprochen wurden nicht ausschlaggebend, ob etwas realisiert wird oder nicht. Das ist auch richtig, denn ein Wohn- oder Gewerbebau sollte in sich selbst funktionieren und nicht nur realisierbar sein dank Unterstützung vom Staat.

Aus Gemeindesicht kann eine positive Bilanz zum Regierungsprogramm 2012–2015 gezogen werden. In einigen Gemeinden konnten neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Damit konnte die Wertschöpfung in der Region erhalten bleiben. Das Wohnungsangebot hat sich sichtlich verbessert, nicht nur quantitativ sondern auch qualitativ. Durch die rege Bautätigkeit konnten Arbeitsplätze und Steuergelder generiert werden, die den Kanton und die Gemeinden vorwärts bringen.

Im Namen der Ausserrhoder Gemeinden bedanke ich mich für die gute Zusammenarbeit und das gemeinsame zielorientierte Vorgehen.

*Inge Schmid, Präsidentin der Gemeindepräsidentenkonferenz*

## 5 Projekt „Arealentwicklung“

### 5.1 Zielsetzung

Im Fokus des Projekts „Arealentwicklung“ (AE) stand die Verbesserung der Verfügbarkeit von Arealen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Mit der Steuergesetzrevision 2008 hat Appenzell Ausserrhoden attraktive Bedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen. Projekte scheiterten aber immer wieder, weil wenige geeignete Areale verfügbar waren oder diese nur nach langwierigen Vorabklärungen genutzt werden konnten. Daraus abgeleitet wurden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Auswahl von Zonen zur Ansiedlung neuer oder Erweiterung bestehender Betriebe in den Gemeinden aufgrund klar definierter Kriterien
- Aufbereitung von Arealen, damit diese ohne grosse Verzögerung von in- und ausländischen Investoren genutzt werden können
- Voraussetzungen für eine aktive Bodenpolitik von Kanton und Gemeinden schaffen bzw. verbessern
- Vorteile der kurzen Wege zu den Behörden und der Verwaltung bewusst pflegen
- Neue Potenziale nutzen, die sich durch die Arealentwicklung ergeben

### 5.2 Vorgehen

Zur Evaluation der strategisch bedeutenden Standorte wurden zu Beginn der Arbeiten im Projekt „Arealentwicklung“ die Präsidien aller Ausserrhoder Gemeinden, diverse kantonale Ämter und die im Kanton tätigen Ortsplanungsbüros konsultiert. Diese Rückmeldungen ergaben sehr schnell eine Übersicht über bereits laufende Planungen, angedachte Entwicklungen von Arealen oder in den kommunalen Richtplänen als Entwicklungsschwerpunkte bezeichnete Gebiete. Die so anfangs 2012 zusammengetragene Liste ergab 29 potentielle Gebiete, welche in der Folge mit einer Nutzwertanalyse untersucht und bewertet wurden. Bewertungskriterien waren u.a.:

- Gebietsgrösse, Komplexität des Projektes
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Erschliessungsstand, bisherige Planung
- Unterstützungsbedarf der Gemeinde, Prognose Erfolgsaussichten
- Anzahl und Art der Arbeitsplätze, Verhältnis Arbeitsplätze / Wohnen
- Kantonale / kommunale Bedeutung, Intensität Flächen / Arbeitsplätze resp. Verkehr
- Thema z.B. Forschung, Bildung und Kultur, Sport, Technologie

Bei dieser Nutzwertanalyse erreichten von den 29 potentiellen Gebieten elf Gebiete 70 oder mehr Punkte (Maximum: 100 mögliche Punkte). Sie genügten damit den von der Projektleitung definierten Kriterien und wurden in der Folge mit Projektanträgen dem Lenkungsausschuss zur Empfehlung und dem Regierungsrat zum Beschluss unterbreitet. So kam eine grosse Vielfalt von Projekten bezüglich Thematik und Aufgabenstellung zusammen. In der Tendenz handelte es sich um Gebiete, welche gut erschlossen waren und eine gewisse Grösse und/oder Komplexität aufwiesen. Wenig erstaunlich daher, dass diese Gebiete in den grösseren Gemeinden des Kantons lagen (Herisau, Heiden, Speicher, Trogen).

Regelmässig gingen über die vier Jahre des Regierungsprogramms 2012–2015 neue Projektanfragen ein, welche ebenfalls nach den definierten Kriterien geprüft wurden. So ersuchten diverse in der Gemeindeentwicklung aktive Gemeinden – wie beispielsweise Schwellbrunn – um Unterstützung bei Projektvorhaben. Bei den im Jahr 2015 eingereichten Anträgen reichte die Zeit für die komplette Bearbeitung bis zum Abschluss des Regierungsprogramms 2012–2015 teilweise nicht mehr aus.

Die Federführung lag meistens bei den Gemeinden. Bei Projektbeiträgen über Fr. 10'000 wurde eine individuelle Zielvereinbarung mit Qualitätskriterien erstellt und von allen Projektbeteiligten unterzeichnet.

### 5.3 Projektübersicht

Im Rahmen des Projekts „Arealentwicklung“ wurden 16 Einzelprojekte bearbeitet und unterstützt. Die nachfolgenden Projektbeschreibungen beleuchten einerseits die Ausgangslage sowie die übergeordneten Projektziele. Dann wird der Beitrag des Regierungsprogramms 2012–2015 zur Zielerreichung beschrieben. Die Beträge unter „Kosten“ umfassen sowohl Projektbeiträge als auch die Kosten der Projektleitung, sind auf eintausend Franken gerundet (inkl. MwSt.) und beziehen sich auf den Stand vom 30. Juni 2016. Einige Projekte konnten noch nicht abgeschlossen werden oder haben erst ein Etappenziel erreicht. Der Stand beschreibt die Situation per 30. Juni 2016 und die Ampel zeigt, ob die Projektziele erreicht wurden bzw. ob sich das Projekt so entwickelt, dass die Projektziele mittel- bis langfristig erreicht werden können.

Im Rahmen des Projekts „Arealentwicklung“ wurden folgende Einzelprojekte bearbeitet:

#### AE-001 Herisau, Bahnhof

Ausgangslage	Brachliegendes Bahnareal ausserhalb Dorfkern mit komplexen Eigentumsverhältnissen
Projektziele	Entwicklung der brachliegenden oder unternutzten Flächen um den Bahnhof Herisau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Arbeiten zu machen, Bündelung und Koordination der Einzelinteressen zu einer Marke „Areal Bahnhof Herisau“, Verbesserung Umsteigemöglichkeiten Bahn/Bus/MIV und Anbindung ans Dorfzentrum, Optimierung ÖV-Anschluss als Bestandteil der Region St.Gallen-Bodensee, Visitenkarte für Herisau und das Appenzellerland
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Aufbau Projektorganisation, Koordination innerhalb der komplexen Grundeigentümerstruktur, Verhandlung Kostenteiler, Organisation und Durchführung Studienauftrag, Kommunikation, Weiterentwicklung Ergebnis Studienauftrag zu Vorprojekt und Bauprojekt Bereich Bahnhof und Bushof (Schlüsselprojekt), Machbarkeitsstudien in allen Teilgebieten, Erstellung und Unterzeichnung Entwicklungsvereinbarung durch alle beteiligten Grundeigentümer, Festlegung künftige Projektorganisation, Ausschreibung für externe Projektleitung zur Projektweiterführung und Umsetzung
Kosten	Fr. 211'000 (Projektbeitrag Fr. 127'000, wovon Fr. 25'000 über NRP finanziert / Projektleitung Fr. 84'000)
Stand	<ul style="list-style-type: none"><li>- Entwicklungsvereinbarung von allen Partnern unterzeichnet</li><li>- Projekt für Agglo-Programm dritte Generation eingereicht</li><li>- Projekt Bahnhof/Bushof der Gemeinde Herisau Stand Bauprojekt vor Krediteinholung</li><li>- Aufnahme der Ergebnisse in kommunalen Richtplan, Umzonungen sind abgeklärt</li><li>- Strassenprojekt mit Kreisel Stand Bauprojekt</li><li>- Appenzeller Bahnen/Regiobus: Planung Vorprojekt für Busdepot mit Option Verwaltung Appenzeller Bahnen AG im Obergeschoss</li></ul> 1. Etappenziel erreicht



### AE-002 Speicher, Hinterdorf-Zaun

Ausgangslage	Unternutzte Liegenschaften an zentraler Lage im Ortskern, strategischer Kauf der Liegenschaft „Linde“ durch Gemeinde
Projektziele	Erstellung Nutzungskonzept für das Haus Linde, Einkaufsladen mit 600 m <sup>2</sup> ergänzt mit Poststelle, Bäckerei, Metzgerei, Landi/Volg, gemeinsame Tiefgarage, Wohnungen mitten im Dorf in sensiblem Ortsbild, Option Alterswohnen
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Problemanalyse und Strategiefestlegung, Organisation und Durchführung Studienauftrag, Kommunikation, Vorbereitung Zusammenführung Grundstücke und Verkäufe, Kaufverhandlungen, Verkauf der Liegenschaft UBS durch den Kanton, Verkauf Liegenschaft Post an denselben Käufer nicht erfolgt
Kosten	Fr. 100'000 (Projektbeitrag Fr. 61'000 / Projektleitung Fr. 39'000)
Stand	Suche nach geeignetem Investor noch offen
 	Projektgrundlagen wurden erarbeitet, Umsetzung teilweise erreicht (Ärztehaus), teilweise nicht erreicht (Zusammenführung Post/UBS)

### AE-003 Heiden, Seeallee und Hotel Park

Ausgangslage	Baufälliges Hotel Park an der Seeallee, Forderung eines Neubaus für ein Seminar- und Touristenhotel im Zwei- bis Drei-Sterne-Standard als betriebliche Ergänzung zum Vier-Sterne-Hotel Heiden, Auffrischungsbedarf für Kurpark
Projektziele	Tourismusorientierte Gestaltung der Seeallee, gemeinsame Tiefgarage für neues Hotel, Kursaal und öffentliche Parkplätze, Einbindung des neu gestalteten Dunant-Platzes, Neubau Hotel mit ca. 50 Zimmern als Seminarhotel („cheap and chic“), zusätzliche Seminarräume, zukunftsgerichtete Verkehrsführung auf der Seeallee, etappenweise Realisierung
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Machbarkeitsstudie, Organisation und Durchführung Projektwettbewerb (100 Projekteingaben), Kommunikation, keine Beteiligung mehr bei Weiterentwicklung des Ergebnisses des Projektwettbewerbs, Initialisierung und Begleitung Zusatzstudie für Tiefgarage am Standort Bad, Beratung weiteres Vorgehen
Kosten	Fr. 129'000 (Projektbeitrag Fr. 105'000 / Projektleitung Fr. 24'000)
Stand	Die Projekte Hotel Park, Neugestaltung Park und öffentliche Tiefgarage haben einen direkten Zusammenhang und können sinnvoll nur zusammen realisiert werden. Der Neubau des Hotels wurde von den Eigentümern in der Priorität zurückgestellt und wird in den nächsten fünf Jahren nicht realisiert werden. Die erarbeiteten Planungsgrundlagen und Erkenntnisse stehen jedoch langfristig zur Verfügung und fliessen in die laufende Zentrumsplanung ein.
 	

#### **AE-004 Teufen, Landhaus**

Ausgangslage	Gewerbegebiet an zentraler, gut erschlossener Lage im Dorf, konkretes Baugesuch für Grossverteiler vorhanden
Projektziele	Förderung mehrgeschossiges Bauen resp. Verhinderung raumplanerisch unerwünschter eingeschossiger Gewerbebauten an zentraler Lage, Prüfung von Wohnen / Dienstleistung in oberen Geschossen anstelle von reiner Gewerbenutzung, allenfalls Zonenanpassung
Beitrag RP	Lead AE zusammen mit Amt für Wirtschaft, Sensibilisierung Eigentümer und Gemeinde, späterer Landverkauf und Projektentwicklung ohne AE
Kosten	Fr. 2'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 2'000)
Stand	Projekt abgeschlossen



Projektziel nicht erreicht

#### **AE-005 Trogen, Bahnhof**

Ausgangslage	Unternutztes Bahnareal mit Stationsgebäude als ISOS-Schutzobjekt, Bebauungsstudie von 2009 für Erneuerung Areal mit Integration des bestehenden Stationsgebäudes vorhanden, Umsetzung nicht finanzierbar
Projektziele	Bahnhofareal als kommunaler Umsteigepunkt Bahn-Bus, ausgerichtet auf die neue Durchmesserlinie, das neue Rollmaterial der AB und die Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes, Ankunftsort und Visitenkarte von Trogen, Haltestelle für Regionalbusse, Verkehrsdrehscheibe des öffentlichen Verkehrs in Trogen, ortsbauliches Pendant zum historisch wertvollen Landsgemeindeplatz mit einem geschäftigen, lebendigen, jungen Bahnhofplatz, genügend Kundenparkplätze oberirdisch (Ziel Richtplan) und Tiefgarage, Geschäfts- und Wohnnutzungen, Laden mit langer Öffnungszeit im Erdgeschoss, Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen im Dorf, Verbesserung der Fussgängerführung, Klärung Schutzwürdigkeit des Stationsgebäudes
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Lageanalyse, Beratung Vorgehen, Organisation und Durchführung Studienauftrag als Entscheidungsgrundlage für weitere Strategie, Kommunikation, Überprüfung Wirtschaftlichkeit, Projektoptimierung, Sondierung potentielle Investoren, Beratung weiteres Vorgehen mit Gemeinde und Appenzeller Bahnen, Vorbereitung Auftrag Appenzeller Bahnen mit entsprechender Finanzierung zur Erarbeitung Bauprojekt und Baugesuch
Kosten	Fr. 46'000 (Projektbeitrag Fr. 21'000 / Projektleitung Fr. 26'000)
Stand	Erarbeitung Baugesuch



Entscheidungsgrundlagen wurden erarbeitet, Umsetzung Bauprojekt noch nicht realisiert

#### **AE-006 Walzenhausen, Gebiet Nord**

Ausgangslage	Kaufangebot an Gemeinde für unbebautes, nur teilweise eingezontes Grundstück an zentraler Lage im Dorfkern mit guter Anbindung an öffentlichen Verkehr und Nähe zu Nutzungen des täglichen Bedarfs, exklusive Sicht auf den Bodensee
Projektziele	Fachlich abgestützte Entscheidungshilfe für allfälligen Kauf, Potential baulich und nutzungsmässig aufzeigen, Rahmenbedingungen Raumplanung und Erschliessung aufzeigen, Ermittlung Kaufpreis, Risikofaktoren
Beitrag RP	Lead Gemeinde und Bauentwicklungsgesellschaft BEG Walzenhausen, Unterstützung AE bei Lageanalyse, Potentialabschätzung, Erstellung Machbarkeitsstudie und Grundstückschätzung, Abklärung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen und Erschliessung, Geologie, Entwicklung Ortskern mit Nachbarschaft, Kaufverhandlungen
Kosten	Fr. 33'000 (Projektbeitrag Fr. 2'000 / Projektleitung Fr. 31'000)
Stand	Kaufvertrag im Entwurf vorhanden
	Projektziel erreicht

#### **AE-007 Bühler, Eschler-Areal**

Ausgangslage	Verlust von ca. 70 Arbeitsplätzen nach der Betriebsschliessung, unklare Situation über Zukunft des Areals, Risiko, dass einzelne Teilgebiete verkauft oder ertragsschwache Nutzungen ohne Arbeitsplätze angesiedelt werden, Neuorientierung für Gemeinde Bühler als traditioneller Arbeitsplatzstandort für Industrie
Projektziele	Erarbeitung Konzept für Neuansiedlung von Betrieben, Potential bestehender Liegenschaften, Neu- oder Umnutzungen, Fokus auf Erhalt resp. Neuschaffung von Arbeitsplätzen
Beitrag RP	Lead bei AE und Amt für Wirtschaft, Unterstützung der Besizerschaft bei Aufarbeitung der baulichen und planungsrechtlichen Grundlagen, Beratung für Neuausrichtung mit Gesamtstrategie
Kosten	Fr. 3'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 3'000)
Stand	Projekt abgeschlossen
	Projektziel erreicht

#### **AE-008 Gais, Rotenwies**

Ausgangslage	Angebot an Gemeinde für Kauf einer nicht eingezonten Liegenschaft am Dorfrand, Planungsabsicht zusammen mit gemeindeeigenem Grundstück, Verfahren vorbereitet durch Gemeinde
Projektziele	Verdichtetes, zeitgemässes Wohnen innerhalb Siedlungsgebiet für rund 200-500 Einwohnende, erhoffte Qualitätssteigerung durch Wettbewerbsverfahren
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Wettbewerbsverfahren, Gewerbeanteil / Mischnutzung prüfen, AE auf Wunsch der Gemeinde nicht aktiv bis nach Volksabstimmung, diese wurde mehrmals um ein Jahr verschoben, Sanierung und Ausbau Nördlistrasse in Volksabstimmung 2016 angenommen
Kosten	Fr. 3'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 3'000)
Stand	zugesagte Mittel von Fr. 50'000 durch RP zurückgezogen per August 2014
	Projektziel nicht erreicht

### **AE-009 Waldstatt, Wellbeing and Health Resort Appenzellerland (WHRA)**

Ausgangslage	Ziel des Kantons Appenzell Ausserrhoden Zahl der Logiernächte bis 2018 um rund 150'000 zu steigern. Aus dem Bewerbungsverfahren ging das Gebiet „Seeli“ in Waldstatt als erfolgversprechendster Standort für WHRA hervor. Machbarkeitsstudie wurde erstellt und Erhältlichkeit des Grundstücks sichergestellt
Projektziele	Erstellung eines neuen Vier-Sterne-Hotels mit 100 Zimmern und Positionierung des Appenzellerlandes im erfolgversprechenden Gesundheitsmarkt, Fortsetzung der langen Tradition natürlicher Heilverfahren, Schaffung von Arbeitsplätzen, Vernetzung bestehender Gesundheitseinrichtungen, Leuchtturmprojekt für Appenzell Ausserrhoden
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und privater Projektgruppe, Unterstützung AE bei Strategie Vorgehen, Klärung zonen- und baurechtlicher Fragen, Erschliessung, Einbindung Nachbarn und Stimmbürger
Kosten	Fr. 6'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 6'000)
Stand	Nach umfangreichen Vorleistungen durch eine private Projektgruppe und Gemeinde haben die Grundeigentümer ihr Verkaufsangebot widerrufen, Projektgruppe hat sich zurückgezogen
	 Projektziel nicht erreicht

### **AE-010 Heiden Bärli**

Ausgangslage	Unternutzte Liegenschaft im Ortsbild von nationaler Bedeutung
Projektziele	Entwicklungspotential aufzeigen für Grundstück mit Metzgerei, Restaurant und Spezialitätenladen, Parkierung inkl. Bedarf Nachbarn, Schätzung Investitionsbedarf, zeitgemässe Infrastruktur für Gewerbebetrieb, Erhalt der Arbeitsplätze, fundierte Entscheidungsgrundlage
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und privatem Liegenschaftsbesitzer, Unterstützung AE durch Erstellung Machbarkeitsstudie, Abklärung raumplanerischer, baurechtlicher und denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen, Kostenschätzung, Kommunikation
Kosten	Fr. 11'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 11'000)
Stand	sistiert durch Liegenschaftsbesitzer
	  Entscheidungsgrundlagen wurden erarbeitet, Ersatzneubau wurde nicht realisiert

### **AE-012 Trogen, Boden<sup>3</sup>**

Ausgangslage	Die politische Gemeinde und die Stiftung Kinderdorf Pestalozzi besitzen verschiedene Grundstücke an gut einsehbarer Lage oberhalb des Dorfkerns, gemeinsame Planung und Projektentwicklung aufgelegt für gesamtheitliche Bebauung und späteren Verkauf, Quartierplan erstellt, Projekt in der Umsetzung zu wenig wirtschaftlich
Projektziele	Erstellung raumplanerischer Instrumente zur Qualitätssicherung der Wohnbebauung, Projektüberarbeitung mit verbesserter Abstimmung von ortsbaulicher Qualität und wirtschaftlichen Erfordernissen, Rückzug und Anpassung Quartierplan, Wiederholung Planungsverfahren
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Strategie Vorgehen, Verfahrensdurchführung
Kosten	Fr. 34'000 (Projektbeitrag Fr. 30'000 / Projektleitung Fr. 4'000)
Stand	Einsprachebehandlung der Neuauflage Quartierplan Boden
	Projektziel erreicht (Entwicklung und Sondernutzungsplan)

### **AE-013 Reute, Dorfkern**

Ausgangslage	Diverse baufällige Liegenschaften im Zentrum, (zu) grosse Zonen für öffentliche Bauten
Projektziele	Bedürfnisanalyse für Gemeinde mit drei Weilern, Zentrumsfunktion stärken, Wohnraum und Arbeitsplätze schaffen, Dorfkern aufwerten, Phase 1: ortsbauliche Studie zeigt Potential und Entwicklungsmöglichkeiten, unterstützt von partizipativem Prozess mit Bevölkerung Phase 2: Vorprojekt für Dorfhaus mit Dorfladen, Gemeinschaftsnutzungen und Wohnen, Erhalt Arbeitsplätze im Dorf
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE durch Prozessbegleitung für Arbeitsgruppe, Fachberatung für ortsbauliche und Projektentwicklung, Finanzierungsmodelle u.a. Genossenschaft, betriebswirtschaftliche Untersuchung für Dorfladen mit FHS-SG, Workshop mit Bevölkerung zur Zielüberprüfung, Kommunikation, Aufarbeitung Grundlagen für Bürgerentscheid
Kosten	Fr. 50'000 (Projektbeitrag Fr. 33'000 / Projektleitung Fr. 17'000)
Stand	Ortsbauliche Studie, Vorprojekt Dorfhaus und Businessplan Dorfladen vorhanden
	Projektziel erreicht

<sup>3</sup> Die Projektnummer AE-011 wurde nicht vergeben.

#### **AE-014 Gais, Entwicklung Areal Depot und Werkstätten Appenzeller Bahnen**

Ausgangslage	Bahnareal mit Depot und Werkstätten der Appenzeller Bahnen, Verfügbarkeit Areal ab 2018 durch Auslagerung Werkstätten, Haus-Analysen Bahnliegenschaften erstellt, Hochwasserschutzprojekt Rotbach in Vorbereitung, Grundwasserschutzgebiet, Altlasten, Neuorganisation Bahnhof wegen neuem Rollmaterial und Behindertengleichstellungsgesetz
Projektziele	Langfristige Sicherung des hervorragend erschlossenen Areals für Wohn- und Geschäftsnutzungen, Ausloten des Entwicklungs- und Nutzungspotentials, Klärung zonen- und baurechtlicher Rahmenbedingungen und Erschliessung, Weiterverwendung bestehende Bausubstanz
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und Appenzeller Bahnen AG, Unterstützung AE bei Strategie Vorgehen, Organisation und Durchführung Testplanung, Kommunikation, Projektbeurteilung mit Behörden, Erstellung Entscheidungsbaum mit Zeitplanung, Erstellung Grundstückschätzung, Landverhandlung, Verkehrsgutachten, Ausschreibung für Projektentwickler und Investoren
Kosten	Fr. 54'000 (Projektbeitrag Fr. 16'000 / Projektleitung Fr. 38'000)
Stand	Konsolidierung Rahmenbedingungen, Areal als Entwicklungsschwerpunkt im kommunalen Richtplan verankert, Bewerbungsverfahren für Projektentwickler und Investor läuft
	Projektziel erreicht



#### **AE-015 Waldstatt, Zentrum West**

Ausgangslage	Kauf eines Grundstücks durch Gemeinde, Standortsuche eines ansässigen Lebensmittelgeschäfts für Neubau und Vergrösserung, Neubaupläne einer ansässigen Gärtnerei am bisherigen Standort
Projektziele	Gesamtbetrachtung westliches Dorfzentrum, Standortevaluation Lebensmittelgeschäft mit Erschliessung und Parkierung, Stärkung resp. Erhaltung Infrastruktur/Läden für Versorgung/Einkäufe des täglichen Bedarfs, Wachstum innerhalb des Dorfkerns, marktaugliche, ortsbaulich gute Bebauung, Schaffung/Erhalt von Arbeitsplätzen
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Strategie und Vorgehen, Organisation und Durchführung Machbarkeitsstudie, Projektbeurteilung mit Behörden und Grundeigentümern, Integration eines ansässigen Industriebetriebes in Entwicklung, Kommunikation
Kosten	Fr. 28'000 (Projektbeitrag Fr. 20'000 / Projektleitung Fr. 8'000)
Stand	Machbarkeitsstudie abgeschlossen, Projektentwicklung mit Grundeigentümern läuft
	Projektziel erreicht



#### **AE-016 Herisau, Eggstrasse**

Ausgangslage	Weitgehend unbebautes Grundstück in der Kernzone von Herisau mit herrschaftlichem Kaufmannshaus als Schutzobjekt und bereits erstellter Haus-Analyse, Ortsbildschutzzone mit Quartierplanpflicht im Zonenplan, geplanter Teilverkauf mit Neubauplänen zur Finanzierung der Renovation Hauptliegenschaft
Projektziele	Erstellung einer Quartieranalyse und ortsbaulichen Studie für das Geviert, Klärung der Schutzwürdigkeit resp. des Erneuerungspotentials der einzelnen Liegenschaften, Erschliessung und Parkierungslösung, Prüfung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze, Grundlage für allfälligen Quartierplan
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Strategie Vorgehen, Projektorganisation und Führungsgremium, Projektbeurteilung, Kommunikation
Kosten	Fr. 11'000 (Projektbeitrag Fr. 6'000 / Projektleitung Fr. 5'000)
Stand	Projekt noch laufend / noch keine abschliessende Beurteilung möglich

#### **AE-017 Herisau, Sandbüel**

Ausgangslage	Erarbeitung einer Studie "Rosengarten-Quartier Herisau" im Frühjahr 2013, Geviert ist in der Ortsbildschutzzone und drei Gebäude stehen unter kommunalem Schutz. Der unerwartet mögliche Kauf von zwei zusätzlichen Liegenschaften durch den privaten Haupteigentümer verändert die Situation plötzlich und eröffnet neue Optionen
Projektziele	Erstellung einer Quartieranalyse und ortsbaulichen Studie für das Geviert, Klärung der Schutzwürdigkeit resp. des Erneuerungspotentials der einzelnen Liegenschaften durch parallel laufende Haus-Analysen, Parkierungslösung durch Integration Postgebäude, zusätzlich öffentliche Parkplätze, Neugestaltung Hofraum mit geschütztem Naturobjekt Baum
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung AE bei Strategie, Vorgehen, Projektorganisation und Führungsgremium, Projektbeurteilung, Kommunikation
Kosten	Fr. 7'000 (Projektbeitrag Fr. 5'000 / Projektleitung Fr. 2'000)
Stand	Ortsbauliche Studie erstellt, Projektentwicklung mit Grundeigentümern läuft
	Projektziel erreicht

#### **5.4 Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick**

Arealentwicklungen brauchen generell mehr Zeit als anfangs gedacht. Dennoch konnten in den vier Jahren des Regierungsprogramms 2012–2015 exemplarisch wichtige Gebiete erfolgreich bearbeitet werden. Projekte, die ohne diesen Beitrag des Regierungsprogramms 2012–2015 kaum solche Fortschritte erreicht hätten. Generell konnte das Potential für eine nachhaltige Prägung von Arealentwicklungen im Kanton Appenzell Ausserrhoden aufgezeigt und die förderliche Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und Kanton intensiviert werden.

Die von Regierungsrat und Parlament angestrebte Schaffung neuer Arbeitsplätze respektive der Erhalt von Arbeitsplätzen im Kanton lässt sich nicht eins zu eins messen. Das Projekt „Arealentwicklung“ hat folgende Zielsetzungen erreicht:

- eine Vielzahl von Prozessentwicklungen in den Dörfern und Ortschaften angestossen und ausgelöst
- die Sensibilität für das Potential brachliegender Flächen oder baufälliger Gebäude gefördert
- Impulse gesetzt für künftige Prosperität im Wissen, dass dafür zuerst Vorleistungen und Risikobereitschaft notwendig sind
- dass sich die Gemeinden – vielleicht als Novum in Appenzell Ausserrhoden – aktiv und unternehmerisch in die Brennpunkte der Ortsentwicklung und somit auch in die Bodenpolitik einbringen müssen

Speziell bei Arealentwicklungen ist zudem, dass gerade grössere Entwicklungen aufgrund Vertraulichkeit und Verhandlungen lange Zeit ohne die Partizipation der Öffentlichkeit stattfinden müssen und auch nicht alle Abklärungen oder Sondierungen zu einem messbaren Erfolg führen. Die Beteiligung von zehn der zwanzig Gemeinden am Projekt „Arealentwicklung“ beweist jedoch, dass Themen wie aktive Bodenpolitik oder proaktive Ortsentwicklung auch bei kleineren Gemeinden an Bedeutung gewonnen haben. Festgestellt werden muss aber auch, dass dafür oftmals die Kapazitäten und / oder das Knowhow bei den Behörden fehlen. Es verwundert kaum, dass speziell bei kleineren Gemeinden die fachliche Unterstützung sehr geschätzt war, daneben aber auch Projektbeiträge als Anreiz gefragt waren.

Es gab auch Erkenntnisse, welche im Verlauf des Regierungsprogramms 2012–2015 Anpassungen der ursprünglich formulierten Aufgabenstellung nahe legten:

- Eine erste Erkenntnis war, dass für den Arbeitsplatz-Modellfall „Gewerbehaus auf der flachen grünen Wiese“ weder die topographischen Voraussetzungen gegeben sind noch die angestrebten hochwertigen Arbeitsplätze im grösseren Stil realisiert werden können. Ausnahmen bestätigen auch hier die Regel.
- Eine zweite Erkenntnis zeigte, dass verbreitet ein grosser Handlungsbedarf besteht für Erneuerung in den Ortskernen. Besonders erwähnt seien hier praktisch alle Bahnareale, welche sich durch den technischen und gesellschaftlichen Wandel einem Erneuerungsprozess stellen müssen und daher eine grosse Chance für vielfältige Neu- und Umnutzungen an zentralen, bereits gut erschlossenen Lagen darstellen.
- Die dritte Erkenntnis war, dass aufgrund beschriebener Konstellation die Schnittstellen zwischen den beiden Projekten „Arealentwicklung“ und „Bauen & Wohnen“ fließender waren als angenommen und die meisten Projekte Mischnutzungen mit Arbeiten und Wohnen beinhalteten.
- Die so interpretierte Aufgabenstellung entspricht in Ihrer Anwendung vollumfänglich den Zielen des 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes.

Das Potential für Arealentwicklungen zur Schaffung und Förderung von Arbeitsplätzen im Kanton Appenzell Ausserrhoden ist durchaus vorhanden und gleichzeitig beschränkt. Unter gesamtheitlicher Berücksichtigung der Aspekte Ortsentwicklung, Infrastruktur, Tourismus, Landwirtschaft, Naherholung und Wohnqualität mit teils widersprüchlichen Bedürfnissen sollte der Fokus auch weiterhin auf hochwertige, wenig flächenintensive Arbeitsplätze gelegt werden, welche die Chance bieten, baulich auch wieder Teil der Dörfer zu werden.

Das Instrument der Arealentwicklung wird deshalb auch nach Ablauf des Regierungsprogramms 2012–2015 in angepasster Form weitergeführt. Die hierzu notwendige Gesetzesgrundlage wurde durch den Regierungsrat im Mai 2016 mit einer entsprechenden Anpassung des Baugesetzes erarbeitet. Der Kantonsrat hat dieser Anpassung des Baugesetzes anlässlich der Sitzung vom 13. Juni 2016 in erster Lesung zugestimmt. Die zweite Lesung ist für Oktober 2016 vorgesehen. Die Teilrevision soll auf den 1. Januar 2017 in Kraft treten.

Seit Januar 2016 ist das Amt für Wirtschaft und Arbeit / Abteilung Standortförderung für die Koordinationsstelle „Arealentwicklung“ verantwortlich. Die Koordinationsstelle stösst wie bisher Arealentwicklungen an und begleitet diese unterstützend. Dabei nimmt sie eine koordinative Rolle ein und bindet die verschiedenen Akteure wie Gemeinden, Grundeigentümer, potentielle Investoren und Nutzer, Planer und Entwickler, Generalunternehmen und Stellen der kantonalen Verwaltung mit ihren unterschiedlichen Ausrichtungen und Zielsetzungen lösungsorientiert und zeitgerecht in den Prozess ein.

*„In einer grösseren Gemeinde wie Herisau gibt es an verschiedenen Orten Entwicklungsbedarf. Ist das Areal so gross wie der Bahnhof, kann das zu einer Herausforderung für die Gemeindebehörde werden, da mit acht Partnern eine Entwicklung für ein Generationenprojekt erarbeitet wird. Die Gemeinde ist sehr dankbar für die fachliche, personelle aber auch finanzielle Unterstützung durch das Regierungsprogramm 2012–2015.“*

*Max Eugster, Gemeinderat Herisau*

## 6 Projekt „Bauen & Wohnen“

### 6.1 Zielsetzung

Im Fokus des Projekts „Bauen & Wohnen“ (BW) stand die Schaffung von Anreizen für höhere Investitionen in den Wohnungsbau, da das Angebot an zeitgemäsem Wohnraum in Appenzell Ausserrhoden zu klein war. Insbesondere für Familien sollte zweckmässiger Wohnraum zu angemessenen Preisen bzw. Mieten geschaffen werden. Da der Kanton selten selber als Bauherr auftreten kann, mussten Voraussetzungen für verstärkte private Investitionen in den Wohnungsbau geschaffen werden. Der Bau von bedarfsgerechten Wohnungen stellt einen Beitrag zum quantitativen und qualitativen Wachstum dar. Dieser Herausforderung sollte mit folgenden Umsetzungsmassnahmen begegnet werden:

- Strategisch wichtige Wohnzonen an attraktiven Lagen durch Kanton und Gemeinden ausscheiden
- Gemeinden und Private unterstützen und beraten; Wohnbauareale durch Projektentwicklung bereitstellen; Finanzierungs- und Marktfähigkeit von Projekten überprüfen; Nutzungskonzepte für brachliegende Objekte erarbeiten; Altbauten abrechnen und Neubauten realisieren; Gebäude analysieren und sanieren
- Räumlich angepasste Verdichtung von Dorfkernen und bestehenden Bauzonen fördern
- Unterschiedliche Wohnkonzepte entwickeln und damit die Qualität des Wohn- und Lebensraums fördern

Im Rahmen des Projekts „Bauen & Wohnen“ wurden auf Basis der übergeordneten Zielsetzungen folgende messbaren Zielgrössen festgelegt:

- Weiterbegleitung der Projekte aus dem Regierungsprogramm 2007–2011 bis zur Realisierung
- Unterstützung und Begleitung eines Nachfolgeprojekts von „Bauen im Dorf“
- Unterstützung von Gemeinden und Privaten bei öffentlichem Interesse in der Entwicklung und Realisierung von 30 bis 40 Wohneinheiten pro Jahr
- Unterstützung von Gemeinden und Privaten bei öffentlichem Interesse im Bereich von Baufragen im Umfang von maximal 8 Stunden pro Kunde und Projekt
- Projektspezifische Leistungsdefinition der Unterstützungsarbeit von „Bauen & Wohnen“ durch Zielvereinbarung, Bearbeitungstiefe und Terminplan
- Nachbetreuung der Projekte im Sinne von Qualitätssicherung und Durchführung von Erfolgskontrollen
- Regelmässige aktive Kommunikation
- Koordination der Arbeiten mit dem Teilprojekt „Arealentwicklung“

### 6.2 Vorgehen

Gemeinden und Private stellten in einer ersten Phase 14 Gesuche zur Unterstützung von Entwicklungs- und Bauprojekten, die vorwiegend in zentralen, anspruchsvollen und komplexen Lagen in den Dörfern von Appenzell Ausserrhoden lagen. Diese wurden analog den Arealentwicklungs-Projekten mit einer Nutzwertanalyse untersucht und bewertet. Bewertungskriterien waren u.a.:

- Qualität der Architektursprache und des Materialkonzepts
- Aufwertung des Ortsbildes und Identifikation mit dem Ort (öffentliches Interesse)
- Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- Vielseitigkeit des Wohnungsangebots, Zielgruppen junge Familien und Senioren mit altersgerechtem Ausbau der Wohnungen
- Prognose der Realisierungswahrscheinlichkeit mit Risiko-Beurteilung
- Innovationsgrad des Wohnbauprojekts, neue Wohnformen wie Mehrgenerationen-Wohnen, bauliche Verdichtung in den Dorfzentren sowie haushälterischer Umgang mit Bauland
- Kommunale Bedeutung sowie Unterstützungsbedarf der Gemeinde
- Verhältnis der Wohnungen zu den ergänzenden Nutzungen wie Gewerbe und Dienstleistung
- Nachhaltigkeit – Einsatz von erneuerbare Energien – Umweltverträglichkeit

Die Nachfrage beim Projekt „Bauen & Wohnen“ war über die gesamte Projektdauer sehr gross. So konnten insgesamt 23 Entwicklungs- und Bauprojekte begleitet und unterstützt werden.

### 6.3 Projektübersicht

Im Rahmen des Projekts „Bauen & Wohnen“ wurden 23 Einzelprojekte bearbeitet und unterstützt. Die nachfolgenden Projektbeschreibungen beleuchten einerseits die Ausgangslage sowie die übergeordneten Projektziele. Dann wird der Beitrag des Regierungsprogramms 2012–2015 zur Zielerreichung beschrieben. Die Beträge unter „Kosten“ umfassen sowohl Projektbeiträge als auch die Kosten der Projektleitung, sind auf eintausend Franken gerundet (inkl. MwSt.) und beziehen sich auf den Stand vom 30. Juni 2016. Einige Projekte konnten noch nicht abgeschlossen werden oder haben erst ein Etappenziel erreicht. Der Stand beschreibt die Situation per 30. Juni 2016, und die Ampel zeigt, ob die Projektziele erreicht wurden bzw. ob sich das Projekt so entwickelt, dass die Projektziele mittel- bis langfristig erreicht werden können.

Im Rahmen des Projekts „Bauen & Wohnen“ wurden folgende Einzelprojekte bearbeitet:

#### **BW-001 Waldstatt, Überbauung Leuwies**

Ausgangslage	Neubauten mit 36 Eigentums- und Mietwohnungen, Integration der Gemeindeverwaltung Projekt aus Regierungsprogramm 2007–2011
Projektziele	Gute Architektur und Materialisierung an attraktiver Zentrums- und exponierter Südhanglage von Waldstatt, Architektursprache gibt dem neuen Quartier eine eigene Identität und garantiert eine gute Integration ins Dorfbild, vielseitiges Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen für junge Familien, Paare und Senioren, nachhaltiges Bauen mit erneuerbaren Energieträgern, Standort überzeugt durch eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und privatem Investor, Fachbegleitung BW bei ortsbaulicher Studie, Unterstützung von Gemeinde und Investor bei Projektentwicklung sowie Vermittlung mit Behörden, Qualitätssicherung
Kosten	Fr. 65'000 (Projektbeitrag Fr. 48'000 / Projektleitung Fr. 17'000)
Stand	Spatenstich für Wohnüberbauung Leuwies erfolgte am 4. Mai 2015, erster Bezug von Wohnungen Ende 2016, Fertigstellung bis Ende 2017
	Projektziel erreicht

### **BW-002 Herisau, Wohn- und Gewerbeareal Untere Fabrik**

Ausgangslage	Umnutzung Industrie- und Gewerbeareal „Kempf“ in Wohnüberbauung mit ca. 80 Wohneinheiten und zusätzlichen Dienstleistungsflächen
Projektziele	Architektursprache gibt dem neuen Quartier eine eigene Identität, Grünraum und Gewässer erhöhen die Wohnqualität, vielseitiges Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen für junge Familien, nachhaltiges Bauen mit erneuerbaren Energieträgern, Standort überzeugt durch eine gute Erschliessung und die Nähe zum Bahnhof Herisau
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und privatem Investor, komplexe Aufgabenstellung mit Themen wie Erschliessung, Gewässer- und Hochwasserschutz sowie Denkmalpflege, Unterstützung von Gemeine und Investor bei Entwicklung Quartierplan, Vermittlung und Verhandlungsführung zwischen Behörden, Planern und Investoren
Kosten	Fr. 48'000 (Projektbeitrag Fr. 35'000 / Projektleitung Fr. 13'000)
Stand	Planauflageverfahren für Teilzonenplan, Quartierplan, Baulinienplan und Gewässerlinienplan für Arealentwicklung Untere Fabrik werden ab August 2016 gestartet, Baubewilligungsverfahren für 1. Bauetappe frühestens ab Ende 2016 möglich
	  Quartierplan, Teilzonenplan, Gewässerlinienplan, Bebauungskonzept wurden erarbeitet, Neubauten wurden nicht realisiert

### **BW-003 Schönengrund, Überbauung Dorf Süd**

Ausgangslage	Neubauten mit ca. 25 Eigentums- und Mietwohnungen an zentraler Lage bei Mehrzweckanlage und Schulhaus Projekt aus Regierungsprogramm 2007–2011
Projektziele	Gute Gesamtarchitektur und an den Ort angepasste Materialisierung in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Ortskern von Schönengrund, verdichtetes Bauen an zentrumsnaher Lage, Vielseitigkeit des Wohnungsangebots für mehrere Generationen, Ergänzung von gewerblichen Räumen stellt einen Beitrag zur Sicherstellung der Grundversorgung von Schönengrund sicher, nachhaltiges Bauen mit erneuerbaren Energieträgern
Beitrag RP	Lead bei privaten Grundeigentümern, Unterstützung von privaten Grundeigentümern und Gemeinde bei Änderung des Quartierplans und Erstellen einer Machbarkeitsstudie, Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, Begleitung der Kaufrechtsverhandlungen zwischen Planergemeinschaft und Grundeigentümern
Kosten	Fr. 42'000 (Projektbeitrag Fr. 29'000 / Projektleitung Fr. 13'000)
Stand	Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit auf Stufe Vorprojekt nachgewiesen, Baugrunduntersuchungen durchgeführt, Vorprojekt abgeschlossen, Kaufrechtsvertrag zwischen Planergemeinschaft und Grundeigentümern abgeschlossen, Anpassung Quartierplan bis Ende 2016 abgeschlossen, Realisierung frühestens ab Mitte 2017
	 

#### **BW-004 Grub, Mehrfamilienhäuser Mattenbach**

Ausgangslage	Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 24 Mietwohnungen an zentraler Lage Projekt aus Regierungsprogramm 2007–2011
Projektziele	Neue, an den Ort angepasste Appenzellerhäuser „Tschungge“ mit Kreuzgiebelfirst sowie zeitgemässen, grosszügigen und hellen Wohnungen stärken die Identität von Grub, nachhaltiges Bauen in Holzbauweise, verdichtetes Bauen an zentrumsnaher Lage, Vielseitigkeit des Wohnungsangebots für mehrere Generationen, Nutzung von erneuerbaren Energieträgern
Beitrag RP	Lead bei privater Planergemeinschaft und Gemeinde, Unterstützung und Begleitung vom Variantenstudium bis zur Entwicklung des Bauprojekts, Unterstützung bei Entwicklung Quartierplan Mattenbach, Vermittlung von Partnern für die Planergemeinschaft, Begleitung und Beratung bei Vermarktung und Investorensuche
Kosten	Fr. 35'000 (Projektbeitrag Fr. 25'000 / Projektleitung Fr. 10'000)
Stand	Baubeginn im Frühling 2015, Vermietung der Wohnungen ab Mai 2016, Bauarbeiten bis Juli 2016 abgeschlossen. Projektziel erreicht



#### **BW-005 Grub, Überbauung Zentrum**

Ausgangslage	Abbruch von zwei Altbauten und Ersatzneubau mit sechs Eigentumswohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Zentrum, Integration der Gemeindeverwaltung möglich Projekt aus Regierungsprogramm 2007–2011
Projektziele	Gute Gesamtarchitektur und angepasste Materialisierung an zentralster Lage von Grub, Aufwertung des Ortsbildes und verdichtetes Bauen mit entsprechendem Angebot im Zentrum, Vielseitigkeit des Wohnungsangebots, Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
Beitrag RP	Lead bei einfacher Gesellschaft (Gemeinde und privater Grundeigentümer), Vermittlung zwischen Gemeinde und privaten Grundeigentümern, Unterstützung bei der Gründung einer einfachen Gesellschaft, Gesellschaft kauft Gebäude „Alte Post“ aus strategischen Überlegungen, Unterstützung und Begleitung von der Machbarkeitsstudie bis Stufe Vorprojekt, Verhandlungsführung und Unterstützung bei Gesprächen mit Nachbarn, potenziellen Investoren sowie bei der Öffentlichkeitsarbeit
Kosten	Fr. 89'000 (Projektbeitrag Fr. 65'000 / Projektleitung Fr. 24'000)
Stand	Vorprojekt abgeschlossen und Wirtschaftlichkeit nachgewiesen, einfache Gesellschaft entwickelt das bewilligungsfähige Bauprojekt bis Sommer 2016, anschliessend Durchführung eines Investorenwettbewerbs, Realisierung frühestens ab Mitte 2017



### **BW-006 Wald, Überbauung Zentrum GENS**

Ausgangslage	Neubau Solitär mit 3-4 Mietwohnungen und Dorfladen im Erdgeschoss, Gemeindeverwaltung im Obergeschoss, 12 unterirdische Parkplätze sowie Archiv- und Lagerräume
Projektziele	Identitätsstiftende Architektur und Materialisierung an zentralster Lage, Sicherstellung der Grundversorgung durch Integration des Dorfladens, Vielseitigkeit des Wohnungsangebots, flexible Grundrisse für gewerbliche Nutzung, Gemeindeverwaltung oder andere Dienstleistungen, Gestaltung eines neuen Dorfplatzes beim Mehrzweckzentrum
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung des Projektwettbewerbs mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, Fachbegleitung von Machbarkeit bis Stufe Vorprojekt, Beizug eines Kostenplaners und weiterer Fachplaner, Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit, Begleitung bei Ausarbeitung des Edikts für Volksabstimmung
Kosten	Fr. 80'000 (Projektbeitrag Fr. 61'000 / Projektleitung Fr. 19'000)
Stand	Projektierungskredit Zentrum GENS genehmigt, Baueingabeprojekt inklusive Kostenvoranschlag erstellt, Durchführung einer Volksabstimmung für den Bauentscheid im Herbst 2016 geplant, 3 Einsprachen verzögern das Projekt voraussichtlich um zwei Jahre, Realisierung frühestens ab 2019



### **BW-007 Urnäsch, Überbauung Engelhalde**

Ausgangslage	Neubau von ca. 22 Reihen- und Einfamilienhäusern an exponierter Lage oberhalb des Dorfzentrums, Ausbautappe nach Entwicklungsgebiet Sonnhalde
Projektziele	Gut integrierbares Bebauungskonzept an exponierter Hanglage, Zurückhaltende Formen- und Farbensprache der Bauten in Bezug zum Zentrum von Urnäsch, Rücksichtnahme auf die starke Hanglage bei Gebäudehöhen und Dachformen, Überarbeitung des Quartierplans Engelhalde mit Bebauungskonzept
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und privatem Grundeigentümer, Begleitung bei ortsbaulicher Studie mit Gestaltungsvarianten an Zentrums- lage, Begleitung und Unterstützung des Bebauungskonzepts unter Einbezug von Heimatschutz und Denkmalpflege, Überarbeitung des Quartierplans Engelhalde
Kosten	Fr. 13'000 (Projektbeitrag Fr. 10'000 / Projektleitung Fr. 3'000)
Stand	Änderung des Quartierplans Engelhalde genehmigt, Baubeginn Erschliessung Engelhalde im Mai 2016 erfolgt, Realisierung erste Bautappe frühestens ab Herbst 2016 Projektziel erreicht



### **BW-008 Teufen, Überbauung Bächli**

Ausgangslage	Neubau von 30 bis 40 Mietwohnungen im günstigen Preissegment
Projektziele	Angebot von günstigen Mietwohnungen für Familien und Senioren in Teufen, verdichtetes Bauen am Dorfrand, Vielseitigkeit des Wohnungsangebots, zentrale Lage und Nähe zu Schulen und Dorfinfrastruktur
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung bei Erarbeitung von Machbarkeitsstudien, Begleitung der Verhandlungen zwischen Gemeinde und Kanton betreffend Landkauf
Kosten	Fr. 15'000 (Projektbeitrag Fr. 10'000 / Projektleitung Fr. 5'000)
Stand	Kaufvertrag zwischen Kanton und Gemeinde erstellt und vorbereitet, Machbarkeit der Wohnüberbauung nachgewiesen, wegen politischen Auseinandersetzungen haben FIKO und Gemeinderat von Teufen das Projekt Bächli gestoppt Projektziel nicht erreicht (Projekt bei Gemeinde sistiert)



### **BW-009 Trogen, Überbauung Halden**

Ausgangslage	Neubauten mit rund 40 Mietwohnungen an zentraler Lage zwischen Bahnhof und Kantonschule
Projektziele	Identitätsstiftende Architektur und Materialisierung in zurückhaltender, dunkler Farbwahl an zentraler Lage zwischen Bahnhof und Zentrum von Trogen, Anlehnung der Mehrfamilienhäuser an die Bauten der Umgebung durch leichten Dachvorsprung, Beratung bei der Gestaltung der Aussenräume
Beitrag RP	Lead bei privatem Investor, Begleitung und Unterstützung bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans Halden, Unterstützung Grundeigentümer bei Investorensuche, architektonische Beratung zur Verbesserung der ortsbaulichen Integration der Wohnbauten in unmittelbarer Nähe zum geschützten Dorfzentrum Trogen
Kosten	Fr. 22'000 (Projektbeitrag Fr. 10'000 / Projektleitung Fr. 12'000)
Stand	Änderung des Gestaltungsplans Halden genehmigt, Kaufrechtsvertrag mit Investor unterzeichnet, Bauermittlungsverfahren ist erfolgreich abgeschlossen, gestalterische Auflagen von Seiten des Heimatschutzes und BW sind im Bauprojekt erfolgreich umgesetzt, Baueingabe erfolgt im August 2016, Realisierung frühestens ab Herbst 2016



### **BW-010 Schwellbrunn, Wohnen Hinter der Kirche**

Ausgangslage	Neubau von 13 Eigentums- und Mietwohnungen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum (hinter der Kirche) Projekt aus dem Regierungsprogramm 2007–2011
Projektziele	Moderne Familienwohnungen an zentraler Lage realisieren, verdichtetes und kompaktes Bauen am Rande des geschützten Ortskerns, rücksichtsvolle und integrative Materialisierung der Fassaden
Beitrag RP	Lead bei Grundeigentümer/Investor, Unterstützung Quartierplan, Projektentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit
Kosten	Fr. 14'000 (Projektbeitrag Fr. 10'000 / Projektleitung Fr. 4'000)
Stand	Realisierung der Wohnungen und Bezug per Ende 2015 abgeschlossen Projektziel erreicht



### **BW-011 Schwellbrunn, Käserei/Metzgerei**

Ausgangslage	Neubau Käserei, Käsekeller und Wohnhaus, Neubau Mehrfamilienhaus mit integrierter Metzgerei neben Restaurant Ochsen Projekt aus dem Regierungsprogramm 2007–2011
Projektziele	Grundversorgung von Schwellbrunn durch Käserei, Käsekeller und Metzgerei sicherstellen, zeitgemässer Wohnraum im historischen Ortskern von Schwellbrunn erstellen, Verbesserung der Grunderschliessung und Bereinigung der Parzellengrenzen im Rahmen der benachbarten Bauprojekte
Beitrag RP	Lead bei privaten Grundeigentümern und Gemeinde, Unterstützung und Begleitung der Projektentwicklungen für Käserei mit Wohnhaus sowie Wohn- und Gewerbehäuser Ochsen, Begleitung der Verhandlungen zwischen Grundeigentümern sowie Vermittlung zwischen Bauherren und Behörden, Begleitung und Unterstützung der beiden Bauprojekte und der Teilzonenplanänderung, Ausarbeitung einer nachbarrechtlichen Vereinbarung
Kosten	Fr. 21'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 21'000)
Stand	Der Neubau der Käserei, des Käsekellers und des Wohnhauses wurde per Ende 2012 realisiert, Teilzonenplanänderung bis Sommer 2016 genehmigt, Bauprojekt Wohn- und Gewerbehäuser Ochsen ist bereit zur Baueingabe, Realisierung frühestens ab Herbst 2016 Projektziel erreicht



### **BW-012 Schwellbrunn, Überbauung Bubenstig**

Ausgangslage	Neubau von 3 Mehr- und ca. 20 Einfamilienhäusern mit total ca. 45 Wohneinheiten in einer zweiten Entwicklungs-Etappe des Quartiers Bubenstig
Projektziele	Rücksichtsvolle Integration der Bauten in das gewachsene Terrain und das Orts- und Landschaftsbild, gute Architektursprache und harmonische Materialisierung an exponierter Lage, ortsbauliche Beziehung zum geschützten Ortskern, vielfältige Wohnungstypologien für verschiedene Zielgruppen wie Familien und Senioren, optimierte Erschliessung und häusliche Bodennutzung
Beitrag RP	Lead bei privaten Grundeigentümern und Gemeinde, Unterstützung und Begleitung bei Erarbeitung des Quartierplans, Fachberatung bei Erarbeitung von Varianten für das Bebauungskonzept sowie Vermittlung zwischen Grundeigentümern und Behörden
Kosten	Fr. 40'000 (Projektbeitrag Fr. 25'000 / Projektleitung Fr. 15'000)
Stand	Auflageverfahren für Quartierplan im Januar 2016 eingeleitet, 11 Einsprachen gegen Quartierplan in Bearbeitung, Erschliessung in Planung, Realisierung und Bereitstellung von Bauland frühestens ab Sommer 2017 möglich



### **BW-013 Bühler, Überbauung Zentrum 46-48**

Ausgangslage	Ersatzneubau „Langhus“ mit 30 Mietwohnungen und Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof
Projektziele	Auslagerung Feuerwehrdepot, gute Integration des Gebäudevolumens ins Ortsbild, Vielseitigkeit des Wohnungsangebots, flexible Grundrisse für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, gute Erschliessung durch öffentlichen Verkehr
Beitrag RP	Lead bei privatem Grundeigentümer, Unterstützung und Begleitung von Grundeigentümer und Architekt bei der Projektentwicklung
Kosten	Fr. 31'000 (Projektbeitrag Fr. 25'000 / Projektleitung Fr. 6'000)
Stand	Realisierung der Wohnüberbauung Zentrum „Langhus“ abgeschlossen, Bezug der Wohnungen ab 1. Juli 2016
	Projektziel erreicht



### **BW-014 Heiden, Überbauung Werdbüchel**

Ausgangslage	Neubau von Mehr- und Einfamilienhäuser mit ca. 30 Wohneinheiten
Projektziele	Gute Gesamtarchitektur und Bebauungsstruktur mit an die Umgebung angepasstem Volumen, verdichtetes Bauen in unmittelbarer Nähe zum geschützten Ortskern von Heiden, Vielseitigkeit des Wohnungsangebots, wirtschaftliche Erschliessung und haushälterische Bodennutzung
Beitrag RP	Lead bei privatem Grundeigentümer und Gemeinde, Studienauftrag im Workshopverfahren zur Ermittlung des optimalen Bebauungskonzepts, Unterstützung und Begleitung von Grundeigentümer und Gemeinde
Kosten	Fr. 63'000 (Projektbeitrag Fr. 50'000 / Projektleitung Fr. 13'000)
Stand	Erschliessung und Bebauungskonzept sind definiert, Entwicklung Werdbüchel seit Ende 2014 durch Annahme des Raumplanungsgesetzes blockiert, da geringfügige Umzonung notwendig für ganzheitliches Bebauungskonzept inkl. Erschliessung, Grundeigentümer verhandelt bezüglich Umzonung von Bauland für Quartierplan Werdbüchel, Auflage Quartierplan frühestens ab Herbst 2016, Erschliessung Werdbüchel frühestens ab 2017



### **BW-015 Bühler, Überbauung Kohli**

Ausgangslage	Neubau von 28 Miet- und Eigentumswohnungen an der Peripherie von Bühler, Integration der Feuerwehr-Einstellhalle
Projektziele	Identitätsstiftende Architektur und Materialisierung in Massiv-Holzbauweise an zentrumsnaher Lage zum Bahnhof, vielseitiges Angebot an Wohnungen und Flexibilität der Wohnungsgrundrisse für Familien, Paare und Senioren, Integration der Feuerwehr-Einstellhalle in Wohnüberbauung Kohli, dadurch Sicherstellung von Feuerschutz und Rettung
Beitrag RP	Lead bei privatem Investor, Begleitung und Unterstützung des Projektentwicklers und Grundeigentümers bis zum Bauprojekt sowie Unterstützung und Begleitung beim Quartierplanverfahren
Kosten	Fr. 45'000 (Projektbeitrag Fr. 35'000 / Projektleitung Fr. 10'000)
Stand	Quartierplan Kohli genehmigt, Baubewilligung per Juni 2016 erteilt, Baubeginn 1. Etappe mit Einstellhalle für die Feuerwehr erfolgte im September 2016
	Projektziel erreicht



### **BW-016 Stein, Wohn- und Gewerbegebiet Schachen**

Ausgangslage	Areal für Wohn- und Gewerbebauten am Ortseingang mit Potenzial für ca. 50 Wohneinheiten und zusätzliche Gewerbeflächen
Projektziele	Gute ortsbauliche Integration der Wohnungs- und Gewerbebauten am Dorfrand von Stein, altersgerechte Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, geschickte Bebauungsstruktur unter Einbezug des Gebäudes „Paradiesli“, Anordnung der gewerblichen Bauten entlang der Staatsstrasse als Lärmschutz, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr
Beitrag RP	Lead bei privatem Grundeigentümer, Unterstützung und Begleitung bei Erarbeitung des Erschliessungs- und Bebauungskonzepts, Begleitung Anpassung Quartierplan inklusive Variantenstudium für Vorprojekt Alterszentrum Schachen
Kosten	Fr. 50'000 (Projektbeitrag Fr. 35'000 / Projektleitung Fr. 15'000)
Stand	Erste Bauetappe für Gewerbebetrieb realisiert, Grundlagen Bebauungskonzept für Wohnungen und Gewerbeflächen erarbeitet, Grundlagen für Gestaltungsplan und Teilzonenplanänderung erarbeitet, Vorprojekt Alterswohnungen in Arbeit, Auflageverfahren mit Sondernutzungsplan kann im Herbst 2016 starten, weitere Bauetappen frühestens ab Ende 2017 zu erwarten
	Projektziel erreicht



### **BW-017 Trogen, Überbauung Schülerwiese**

Ausgangslage	Wohnüberbauung mit ca. 30 Wohneinheiten an zentraler Lage
Projektziele	Ortsbaulich gut integrierte Überbauung in unmittelbarer Nähe zum geschützten Ortskern von Trogen, vielseitiges Wohnungsangebot für Familien und Senioren
Beitrag RP	Lead bei privaten Grundeigentümern, Baukonsortium und Gemeinde initiieren eine ortsbauliche Studie, Unterstützung bei Machbarkeit des Bebauungskonzepts unter Berücksichtigung des nachbarrechtlichen Aussichtschutzes, Vermittlung und Unterstützung der Verhandlungen mit Nachbarn
Kosten	Fr. 7'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 7'000)
Stand	Schülerwiese wurde Ende 2014 durch Baukonsortium an Nachbarn verkauft, Projekt für die Wohnüberbauung ist damit sistiert, neue Grundeigentümer beabsichtigen die Freihaltung der Schülerwiese und haben keine Bauabsichten
	Projektziel nicht erreicht



### **BW-018 Herisau, Wohnen in der Rosenau**

Ausgangslage	Neubau mit 36 Mietwohnungen der Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli Herisau, Gewerberäume für Ärzte-Gemeinschaftspraxis, Umlegung Rosenaustrasse und Neugestaltung Spielplatz Rosenau
Projektziele	Gute Architektur und Materialisierung an der attraktiven, aber ortsbaulich sensiblen Zentrums- lage in Herisau, architektonische Gestaltung gibt dem neuen Quartier eine eigene Identität und garantiert die gute Integration ins Dorfbild, vielseitiges Angebot an genossenschaftlichen Mietwohnungen für Familien, Paare und Senioren, nachhaltiges Bauen mit erneuerbaren Energieträgern, Integration von unterirdischen Parkplätzen für kantonale Verwaltung
Beitrag RP	Lead bei Wohnbaugenossenschaft, Begleitung und Unterstützung der Projektentwicklung von Gestaltungsplan und Bauprojekt, Verhandlungsführung mit Behörden, Planern und Grundeigentümern sowie Unterstützung bei der Güterabwägung beim Bestand Mehrfamilienhaus Buchenstrasse 8
Kosten	Fr. 81'000 (Projektbeitrag Fr. 75'000 / Projektleitung Fr. 6'000)
Stand	Quartierplan und Wohnbauprojekt Rosenau genehmigt, Einsprachen bereinigt, Umlegung Rosenaustrasse und Baubeginn Neubau Rosenau im Juni 2016 erfolgt, Bezug der Wohnungen ab Sommer 2018
	 Projektziel erreicht

### **BW-019 Schwellbrunn, Überbauung Sonnhalde**

Ausgangslage	20 Eigentumswohnungen bei der nordöstlichen Ortseinfahrt
Projektziele	Gute Architektur und Materialisierung an attraktiver Lage am Rande des geschützten Dorfzentrums, exponierter Südosthang stellt hohe Anforderungen an Bebauungsstruktur, Architektursprache gibt neuem Quartier eine eigene Identität und garantiert eine gute Integration ins Dorfbild, vielseitiges Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen für junge Familien, Paare und Senioren, nachhaltiges Bauen mit erneuerbaren Energieträgern
Beitrag RP	Lead bei privaten Grundeigentümern, Koordination zwischen Behörden und Grundeigentümern, Begleitung und Unterstützung der Projektentwicklung bis Stufe Vorprojekt sowie Vermittlung zwischen Nachbarn und Investoren
Kosten	Fr. 15'000 (Projektbeitrag Fr. 6'000 / Projektleitung Fr. 13'000)
Stand	Vorprojektstudien zeigen Machbarkeit auf, Projektunterbruch wegen Verhandlungen, Vorprojektstudie für Bebauungskonzept ist derzeit sistiert, Grundeigentümer suchen Investor für Verkauf der Liegenschaft Sonnhalde
	 

### **BW-020 Lutzenberg, Wohnen im Alpenblick**

Ausgangslage	Ersatzneubau oder Renovation „Alpenblick“ mit 12 Wohnungen, Ortsbauliche Studie
Projektziele	Durchführung Analyse der Ortsbaulichen Situation von Wienacht-Dorf mit Schwerpunktthemen Erschliessung und Parkierung, Bebauungskonzept, Freiräume und Versorgung, Herleitung Konsequenzen für Standort „Alpenblick“ in Wienacht-Dorf, Durchführung Güterabwägung und Gebäudeanalyse (Haus-Analyse), Aufwertung von Wienacht-Dorf durch Herleitung des Entwicklungspotenzials für die Zukunft
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Begleitung und Unterstützung einer Ortsbaulichen Studie für Wienacht-Dorf sowie Erarbeitung einer Haus-Analyse für das ehemalige Asylzentrum „Alpenblick“, Begleitung des Gemeinderats bei Entscheidungsfindung und bei Öffentlichkeitsarbeit
Kosten	Fr. 27'000 (Projektbeitrag Fr. 15'000 / Haus-Analyse Fr. 3'000 / Projektleitung Fr. 9'000)
Stand	Nach Güterabwägung (Haus-Analyse) und Volksabstimmung wurde Haus „Alpenblick“ abgebrochen, Gemeinde entwickelt Quartierplan und beabsichtigt Verkauf des Grundstücks an Investor, Quartierplan bis Ende 2016, Realisierung Bebauung frühestens ab 2017
	 Projektziel erreicht

### **BW-021 Waldstatt, Überbauung Haldenstrasse**

Ausgangslage	Neubauten mit ca. 22 Eigentumswohnungen oberhalb des Dorfzentrums, unmittelbar östlich des Projekts BW-001 Leuwies Waldstatt
Projektziele	Gute Architektur und Materialisierung an zentrumsnaher Lage, Architektursprache gibt dem neuen Quartier eine eigene Identität, vielseitiges Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen für junge Familien, nachhaltiges Bauen mit erneuerbaren Energieträgern, Standort überzeugt durch eine gute Erschliessung und die Nähe zum Bahnhof
Beitrag RP	Lead bei privatem Grundeigentümer und Investor, Begleitung und Unterstützung Quartierplan und Vorprojekt
Kosten	Fr. 16'000 (Projektbeitrag Fr. 10'000 / Projektleitung Fr. 6'000)
Stand	Quartierplan genehmigt, Bauplanaufgabe bereitgestellt, Projektverzögerung durch Einsprachen, Investor plant Realisierung der Neubauten zwischen 2017 und 2019
	 

### **BW-022 Hundwil, Überbauung Zentrum Dorf 86**

Ausgangslage	Entwicklungsgebiet mit Potenzial für ca. 25 Wohneinheiten oberhalb des geschützten Gebäudes Dorf 30 in Hundwil
Projektziele	Durchführung Güterabwägung für geschütztes Gebäude Dorf 30, Wirtschaftlichkeit Dorf 30 nachweisen, Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen für Erschliessungs- und Bebauungskonzept auf Parzelle 86, Entwicklung von Bauland an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum geschützten Ortskern von Hundwil
Beitrag RP	Lead bei privaten Grundeigentümern und Gemeinde, Durchführung von Haus-Analysen für Gebäude Dorf 30 und 31 inkl. Erarbeitung eines Erschliessungs- und Bebauungskonzepts für Parzelle Dorf 86, Begleitung und Koordination von Gemeinde, Grundeigentümern sowie kantonale Denkmalpflege und kantonales Tiefbauamt
Kosten	Fr. 25'000 (Projektbeitrag Haus-Analyse Fr. 4'000 / Projektleitung Fr. 21'000)
Stand	Haus-Analysen für Dorf 30 und 31 abgeschlossen, Güterabwägung und Klärung Schutzobjekt Dorf 30 liegen vor, Gebäudesubstanz und Wirtschaftlichkeit nachgewiesen, Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegen vor, Gemeinde beabsichtigt Teileinzonung der Liegenschaft Dorf 86 in Bauland, Realisierung möglich in 3-5 Jahren



### **BW-023 Speicher, Wohnüberbauung Bruggmoos**

Ausgangslage	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 10 Eigentumswohnungen sowie 3 Einfamilienhäusern am Dorfrand
Projektziele	Identitätsstiftende Architektur und Materialisierung mittels Massiv-Holzbauten an zentrumsnaher Lage zum Ortskern, vielseitiges Angebot an Wohnungen, Flexibilität der Grundrisse in Mehrfamilienhäusern für Familien, Paare und Senioren, verdichtetes Bauen und haushälterischer Umgang mit Bauland an gut erschlossener Lage, nachhaltiges Bauen mit Appenzeller Massiv-Holzbauten
Beitrag RP	Lead bei privatem Unternehmer und Investor, Begleitung und Unterstützung der Projektentwicklung inklusive Quartierplan bis Bauprojekt
Kosten	Fr. 39'000 (Projektbeitrag Fr. 30'000 / Projektleitung Fr. 9'000)
Stand	Mehrfamilienhäuser seit Mai 2016 im Bau, Realisierung Ein- und Mehrfamilienhäuser bis Mitte 2017 abgeschlossen



## 6.4 Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick

Die Zielerreichung von „Bauen & Wohnen“ präsentiert sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung wie folgt:

- Weiterbegleitung der Projekte aus dem Regierungsprogramm 2007–2011 bis zur Realisierung:  
Das Teilziel wurde bei BW-001 Waldstatt Überbauung Leuwies (36 Wohneinheiten), BW-004 Grub Mattenbach (24 Wohneinheiten), BW-010 Schwellbrunn Wohnen Hinter der Kirche (13 Wohneinheiten) sowie BW-011 Schwellbrunn Käserei und Wohnhaus erreicht. Das Teilziel wurde teilweise erreicht bei den Projekten BW-023 Schönengrund Überbauung Dorf Süd und BW-005 Grub Überbauung Zentrum.
- Unterstützung und Begleitung eines Nachfolgeprojektes von „Bauen im Dorf“:  
Das Teilziel wurde teilweise erreicht (siehe auch Kapitel 7.2).
- Unterstützung von Gemeinden und Privaten bei öffentlichem Interesse an der Entwicklung und Realisierung von 30 bis 40 Wohneinheiten pro Jahr:  
Das Teilziel wurde erreicht. In den Projekten BW-001 Waldstatt Leuwies (36 Wohneinheiten), BW-004 Grub Überbauung Mattenbach (24 Wohneinheiten), BW-010 Schwellbrunn Wohnen Hinter der Kirche (13 Wohneinheiten), BW-013 Bühler Überbauung Langhus (30 Wohneinheiten), BW-015 Bühler Überbauung Kohli (28 Wohneinheiten), BW-018 Herisau Überbauung Rosenau (36 Wohneinheiten) und BW-023 Speicher Überbauung Bruggmoos (13 Wohneinheiten) gingen insgesamt 180 Wohneinheiten bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung in die Realisierung. Zusätzlich haben die Gebäude, welche aufgrund einer Haus-Analyse saniert und erneuert wurden, weitere Wohnungsangebote generiert (120 Wohneinheiten).
- Unterstützung von Gemeinden und Privaten bei öffentlichem Interesse im Bereich von Baufragen im Umfang von maximal 8 Stunden pro Kunde und Projekt:  
Dieses Teilziel wurde erreicht. Als Beispiel wird die Umnutzung des ehemaligen Fabrikareals „Nufer“ in Urnäsch erwähnt, das sich ausserhalb der Bauzone im Gebiet Saien befindet. Die Begleitung und Beratung von Gemeinde und Bauherrn durch „Bauen & Wohnen“ sowie die Koordination mit den kantonalen Ämtern führte zu einer Umnutzung des gewerblich genutzten Fabrikgebäudes in Wohnungen. Die Umbauarbeiten für die Loft-Wohnungen wurden im Mai 2016 begonnen.
- Projektspezifische Leistungsdefinition der Unterstützungsarbeit von „Bauen & Wohnen“ durch Zielvereinbarung, Bearbeitungstiefe und Terminplan:  
Dieses Teilziel wurde erreicht. Bei den Projekten, die mit über CHF 10'000 unterstützt wurden, liegen schriftliche Zielvereinbarungen vor. Bei den Projekten, die mit einem Betrag unter CHF 10'000 unterstützt wurden, wurden die Qualitätsziele mündlich vereinbart, damit der administrative Aufwand von „Bauen & Wohnen“ in Grenzen gehalten werden konnte.
- Nachbetreuung der Projekte im Sinne von Qualitätssicherung und Durchführung von Erfolgskontrollen:  
Dieses Teilziel wurde erreicht. Bei den grösseren Wohnbauprojekten wurden die Unterstützungsbeiträge in der Regel erst bei Baubeginn ausbezahlt. Bei den längerfristigen Entwicklungsprojekten, die erst in den kommenden Jahren in die Realisierung gehen werden, wurden die Zahlungen der Beiträge von „Bauen & Wohnen“ erst nach Überprüfung der Qualitäts-Zwischenziele durchgeführt. Zur Verhinderung von Wettbewerbsverzerrungen im Bereich des Wohnungsbaus wurden Wohnbauprojekte von der Machbarkeit bis maximal zur Stufe Vorprojekt finanziell unterstützt. Die Bauherrenberatung von „Bauen & Wohnen“ wurde hingegen bis zum Baubeginn angeboten.
- Regelmässige aktive Kommunikation und Koordination der Arbeiten mit dem Projekt „Arealentwicklung“:  
Diese Teilziele wurden erreicht. Im Rahmen einer monatlichen Sitzung mit der Gesamtprojektleitung wurden regelmässig sämtliche Projekte besprochen und hinsichtlich der Kommunikation und der aufgelaufenen Kosten überprüft. In den Zielvereinbarungen wurden die Bauherren von unterstützten Projekten verpflichtet, das Regierungsprogramm 2012–2015 des Kantons Appenzell Ausserrhoden bei Pressemitteilungen zu erwähnen.

Wie auch im Projekt „Arealentwicklung“ ist bei „Bauen & Wohnen“ festzuhalten, dass für Projektentwicklungen von Wohnungsbauten in der Regel mehrere Jahre Zeit beansprucht werden, um von der Idee über die baurechtlichen Grundlagen bis hin zum Bauprojekt zu gelangen. Ganz entscheidend ist zu betonen, dass es sich bei den Projekten von „Bauen & Wohnen“ nicht um Wohnbauprojekte handelt, deren Wirtschaftlichkeit und/oder der Standort die Investoren problemlos anziehen. Diese einfach zu erstellenden, rentablen Wohnungen wurden ohnehin z.B. aufgrund des tiefen Zinsniveaus realisiert. Die 23 Projektbegleitungen durch „Bauen & Wohnen“ weisen ausnahmslos anspruchsvolle Rahmenbedingungen für die Planung aus. Dazu sind insbesondere folgende Herausforderungen zu zählen:

- Sensible Lagen im Bereich von geschützten Dorfzentren oder Quartieren
- Anspruchsvolle Lagen im Bereich von Gewässern oder schützenswertem Grünraum
- Schwierige nachbarrechtliche Voraussetzungen
- Altlasten wie gescheiterte Projekte, aber auch Baugrund-Altlasten
- Interessenkonflikte zwischen Grundeigentümern, Investoren, Gemeinden und dem Kanton
- Fehlendes Knowhow in der Bau-Projektentwicklung von Privaten oder Gemeinden
- Fehlendes Netzwerk von privaten Grundeigentümern und Bauherren

Ebenso entscheidend für den erfolgreichen Verlauf des Projekts „Bauen & Wohnen“ war die Tatsache, dass die Projektleitung gewähren konnte, dass Diskretion, Neutralität und Unabhängigkeit in der Beratungsarbeit sichergestellt waren. Dies führte bei den Projektbeteiligten zu grossem Vertrauen. Dieses Vertrauen wiederum ermöglichte, dass manche Türen geöffnet werden konnten. Neben dem Einbringen von Bau-Fachwissen war deshalb auch die Fähigkeit der Vermittlung zwischen den am Bauprojekt beteiligten Akteuren gefragt.

Das Projekt „Bauen & Wohnen“ wurde in 15 von 20 Gemeinden des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Anspruch genommen.

*„Das Projekt Bauen & Wohnen hat uns in der Entwicklung der Wohnüberbauung Leuewies geholfen. An dieser schönen, aber auch anspruchsvollen Lage in Waldstatt eine Wohnüberbauung mit grossem Volumen zu integrieren, die auch in das Dorfbild passt, ist nicht einfach. Bauen & Wohnen hat uns mit Beratungsleistungen, aber auch finanziell unterstützt.“*

*Andreas Gantenbein, Gemeindepräsident Waldstatt*

## 7 Weitere Aktivitäten

### 7.1 Gesetzesanalyse

Das Projekt Gesetzesanalyse diente der umfassenden Analyse der bestehenden gesetzlichen Grundlagen im Bau- und Planungsrecht im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Hintergrund waren oft gehörte Klagen, das restriktive Baugesetz verhindere eine stärkere bauliche Entwicklung. Der Fokus lag daher auf den Themen Bauen ausserhalb der Bauzone, verdichtetes Bauen innerhalb der Bauzone, kommunale Ortsbildschutzzone sowie Nutzbarmachung von Bauland. Von Bedeutung war eine möglichst unabhängige Aussensicht auf die genannten Themen.

Die Projektleitung oblag dem Projektleiter „Arealentwicklung“ und die fachliche Bearbeitung einer spezialisierten Anwaltskanzlei unter Mitwirkung von Vertretern und Vertreterinnen der Departemente Volks- und Landwirtschaft sowie Bau und Umwelt.

#### **Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick**

Als Ergebnis liegt ein ausführlicher Bericht je Themenkreis vor, welcher die Handlungsspielräume, die Vor- und Nachteile darlegt, ein Fazit zieht und Varianten für den Regierungsrat aufzeigt.

Der Regierungsrat hat die breit ausgelegten Grundlagen diskutiert. Die im Ergebnisbericht gewonnenen Erkenntnisse stellen eine gute Grundlage dar für zukünftige Gesetzgebungsarbeiten. Die Ergebnisse können im Rahmen der Revision des Baugesetzes verwendet werden.

### 7.2 Projekt „Wohnen im Dorf“

Die Erneuerung und Belebung der Dorfzentren und deren ins Alter gekommenen Gebäude ist Thema in allen 20 Gemeinden des Kantons. Viele geschützte Wohnhäuser sind aufgrund der schlechten Bausubstanz, der niedrigen Stockwerkhöhen oder der einschränkenden Raumkonzeption langfristig nicht zu halten.

Das Projekt „Wohnen im Dorf“ war eine Fortsetzung des Projekts „Bauen im Dorf“ aus dem Regierungsprogramm 2007–2011. Damals konzentrierte man sich primär auf die Grundlagenerarbeitung und den Sensibilisierungsprozess bei Grundeigentümern und Gemeinden für die Erneuerung und Ergänzung der historischen Dorfkerne mit zeitgemässer Architektur. Exemplarisch wurden mögliche Projektstandorte durch verschiedene Architekten bearbeitet und die Resultate in einer Ausstellung und einer Broschüre dokumentiert und öffentlich diskutiert.

Im Rahmen des Regierungsprogramms 2012–2015 wurde die Diskussion um die Erneuerung der Dorfzentren weitergetrieben und das Thema an konkreten Vorhaben weiter bearbeitet. Die Frage, wie das zukünftige Appenzeller Wohnhaus im Dorfzentrum gestaltet werden kann, damit die heutigen Bedürfnisse und Anforderungen der Bewohner bezüglich zeitgemässen Raumhöhen, Wohnungsgrundrissen, Erschliessung, Aussenräumen und Parkierung abgedeckt werden, beschäftigt noch immer. Ziel war es, inhaltlich und methodisch am konkreten Fall den Beweis anzutreten, dass ein historischer Bestand und eine zeitgemässe Erneuerung kein Widerspruch sein müssen.

Exemplarisch wurden in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW Chur bei den Projekten Rosengarten, Sandbüel und Hinter dem Rathaus Methoden für die Analyse, die Bewertung und die Konzeptentwicklung erarbeitet, welche bei künftigen Aufgabenstellungen beispielhaft und wegleitend hinzugezogen werden können. Diese Erarbeitung erfolgte in Workshop-Sitzungen mit Gemeinde, Denkmalpflege, Grundeigentümern und Vertretern des Regierungsprogramms. Somit konnte das Projekt „Wohnen im Dorf“ neben den komplexen ortsbaulichen und architektonischen Fragestellungen auch beispielhaft Antworten auf die hohen Ansprüche an die enge und intensive Zusammenarbeit zwischen Hauseigentümern, Gemeinden und Bewilligungsbehörden liefern.

Im Rahmen des Projekts „Wohnen im Dorf“ wurden 3 Einzelprojekte bearbeitet und unterstützt. Die nachfolgenden Projektbeschreibungen beleuchten einerseits die Ausgangslage sowie die übergeordneten Projektziele. Anschliessend wird der Beitrag des Regierungsprogramms 2012–2015 zur Zielerreichung beschrieben. Die Beträge unter „Kosten“ umfassen sowohl Projektbeiträge als auch die Kosten der Projektleitung, sind auf ein-tausend Franken gerundet (inkl. MwSt.) und beziehen sich auf den Stand vom 30. Juni 2016. Der Stand be-schreibt die Situation per 30. Juni 2016, und die Ampel zeigt, ob die Projektziele erreicht wurden bzw. ob sich das Projekt so entwickelt, dass die Projektziele mittel- bis langfristig erreicht werden können.

Im Rahmen des Projekts „Wohnen im Dorf“ wurden folgende Projekte bearbeitet:

#### **WID-001 Schwellbrunn, Egg**

Ausgangslage	Für die fünf Liegenschaften Egg 61–65 in einer Bauzeile des Ortsbildes von nationaler Bedeutung sollen Ersatzneubauten erstellt werden
Projektziele	Anbindung an das Projekt „Bauen im Dorf“ des Regierungsprogramms 2007–2011 Exemplarisches Vorgehen und Aufzeigen von Lösungen für neues Bauen in einem geschützten Ortsbild im Kanton Appenzell Ausserrhoden
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde, Unterstützung bei Strategie und Vorgehen, Projektaufbau und -organisation, Projektbeurteilung, Kommunikation
Kosten	Fr. 15'000 (Projektbeitrag Fr. 0 / Projektleitung Fr. 15'000)
Stand	Der Grundeigentümer der Liegenschaft in einer Schlüsselposition widerrief im Laufe der Vorbereitungen seine Bereitschaft zum Engagement. Trotz intensiver Verhandlung und Vermittlung durch den Projektleiter konnte dieser Grundeigentümer nicht zum Mitmachen motiviert werden. Das Projekt musste im April 2013 sistiert resp. abgebrochen werden.
	Projektziel nicht erreicht



#### **WID-002 Zentrum Herisau**

Ausgangslage	Kleinteilige Quartierstrukturen mit teilweise im Unterhalt vernachlässigter Liegenschaften, komplexe Grundeigentumsverhältnisse, geschützte Ortsbilder und eine Vielzahl von Schutzobjekten
Projektziele	Potential aufzeigen für Entwicklung der Gebiete mit viel Charme im Herzen des alten Dorfkerns von Herisau: Gebiete Rosengarten, Sandbüel und Hinter dem Rathaus, Erkennen der wichtigen Quartierstrukturen, Erschliessung und Parkierungsoptionen, Kontakt der Grundeigentümer untereinander herstellen zur Förderung eines gemeinsamen Vorgehens
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und Stiftung Dorfbild Herisau, Unterstützung bei Strategie und Vorgehen, Projektorganisation und Führungsgremium, Projektbeurteilung, Investorensuche, Kaufverhandlungen, Kommunikation
Kosten	Fr. 60'000 (Projektbeitrag Fr. 16'000 / Projektleitung Fr. 44'000)
Stand	Gebietsanalysen und Studie für alle Gebiete erstellt und Grundeigentümern vorgestellt, - Gebiet Rosengarten: Weiterbearbeitung pendent - Gebiet Hinter dem Rathaus: Studie zu konkretem Vorprojekt weiter entwickelt, Verkauf an Investor vorbereitet, Kaufabschluss gescheitert - Gebiet Sandbüel: Weiterbearbeitung im Rahmen des Projekts AE-016
	Projektziel erreicht



### **WID-003 Zentrumsentwicklung Herisau**

Ausgangslage	Letzte Zentrumsplanung im Jahr 2003, abgelehnte Revision der Ortsplanung als Chance für Entwicklung des Zentrums, Beobachtung heikler und problematische Marktmechanismen in verschiedenen Quartieren im historischen Zentrum, Aktivitäten der Stiftung Dorfbild Herisau mit Zukunftswerkstatt und WandelBar, Anschluss an Programm „Bauen im Dorf“ des Regierungsprogramms 2007–2011
Projektziele	Beitrag zur öffentlichen Diskussion über die künftige Funktion und Gestaltung des Zentrums, Input für die Arbeit in der Verwaltung und als Teil des Gesamtprozesses, Beauftragung von drei Teams zur Erarbeitung von Visionen und Projektideen
Beitrag RP	Lead bei Gemeinde und Stiftung Dorfbild Herisau, Unterstützung bei Strategie und Vorgehen, Projektorganisation und Führungsgremium, Projektbeurteilung, Kommunikation
Kosten	Fr. 18'000 (Projektbeitrag Fr. 8'000 / Projektleitung Fr. 10'000)
Stand	In drei Workshops wurden Projektideen durch drei Planungsteams unter Mitwirkung eines breit abgestützten Begleitgremiums entwickelt und am 21. April 2015 der breiten Bevölkerung präsentiert und diskutiert, Ausstellung, Fragebogen verteilt, Begleitveranstaltungen u.a. mit Podiumsdiskussion Ende Mai 2015, Abschluss mit Medienkonferenz August 2015 und mit Übergabe des Geschäfts an die Gemeinde Festlegung der Strategie durch Gemeinderat Projektziel erreicht

### **Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick**

Die Projekte haben exemplarisch gezeigt, welches grossartige Potential in den Dorfkernen vorhanden ist. Sie haben auch bewiesen, dass bei sorgfältiger Analyse und qualitätsvollen Projekten ein reizvolles Nebeneinander von Alt und Neu entstehen kann. Damit konnte eindrücklich widerlegt werden, dass Schutzaufgaben der Denkmalpflege nur bewahrend sind und eine Weiterentwicklung der Dörfer verhindern. Das Gegenteil hat sich bewährt: Das Vorgehen mit Beratungen in Workshops und in enger Kooperation zwischen Gemeinde, Denkmalpflege, Grundeigentümern und Fachexperten hat Vertrauen untereinander geschaffen, das Verständnis für den Bestand geschärft und die Freude am Denken in die Zukunft gefördert.

Dieser partizipative Ansatz kann ein erfolgversprechender Weg sein für das Weiterbauen an den Dörfern und für die Weiterentwicklung der vorhandenen, sehr stark ausgeprägten Identität. Der aufgezeigte Weg ist nichtsdestotrotz anspruchsvoll und fordert ein hohes Mass an Engagement, finanziellen Mitteln und Zeit – von allen Beteiligten.

### **7.3 Wohnortmarketing 'wo ich bin'**

Mit dem Konzept 'wo ich bin' für das Wohnortmarketing verfolgten Kanton und Gemeinden gemeinsam die Strategie, sich als attraktiven Wohnort in der Ostschweiz zu etablieren und damit den Standort Appenzell Ausserrhodens zu stärken. Die Attraktivität des Kantons und der Gemeinden für Privatpersonen, aber auch Investoren sollte erleb- und sichtbar gemacht werden.



### **Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick**

In den Jahren 2012 bis 2015 hat der Kanton zusammen mit den Ausserrhodener Gemeinden an der jährlich stattfindenden Immo Messe Schweiz in St. Gallen teilgenommen. Nach einer längeren Periode gleichbleibender Ausrichtung wurde der Messeauftritt im Jahr 2012 kritisch hinterfragt und überarbeitet. Der neu kreierte Auftritt 'wo ich bin' trat 2013 erstmals in Erscheinung und wurde bis 2015 weiterentwickelt und verwendet. Neben dem Messeauftritt wurden verschiedene Begleitmassnahmen umgesetzt. Auch die

Information und Kommunikation nach aussen wurde verbessert. Die Website 'woichbin.ch' informiert interessierte Personenkreise ganzjährig und ist die zentrale Plattform von 'wo ich bin'.

Aufgrund des abnehmenden Interesse vonseiten der Gemeinden wurde im Rahmen des Entlastungsprogramms entschieden, auf die weitere Teilnahme an der Immo Messe Schweiz ab 2016 zu verzichten. Zukünftig soll das Wohnortmarketing nicht mehr eigenständig betrieben sondern Teil eines gesamthaften Standortmarketings werden, wodurch die Bereiche 'Wohnen' und 'Arbeiten' abgedeckt werden sollen.

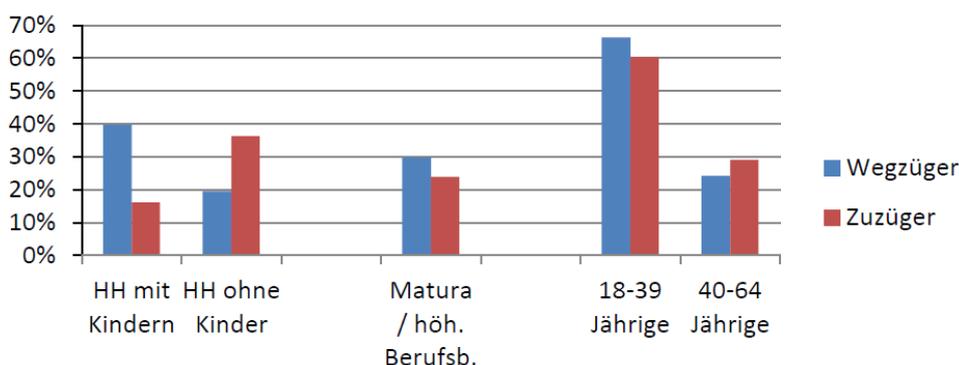
#### 7.4 Umzugsmonitoring

Auf die ursprünglich für 2014 geplante Bevölkerungsbefragung wurde verzichtet. Nach einer Analyse der letzten Bevölkerungsbefragung 2009 sind Lenkungsausschuss und Regierungsrat zu diesem Schluss gekommen. Die Resultate einer weiteren Umfrage hätten voraussichtlich kaum neue Aussagen gebracht und v.a. der Kommunikation gedient. In der Folge wurde die Ausdehnung des Umzugsmonitorings auf alle Gemeinden geprüft.

Zu- und Wegzüge privater Haushalte sind ein wichtiger Bestimmungsfaktor der Entwicklung einer Gemeinde oder eines Kantons. 2012 und 2013 beteiligten sich deshalb 12 resp. 9 Ausserrhoder Gemeinden am Umzugsmonitoring des Instituts für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern. Die Zu- und Wegzügler dieser Gemeinden wurden mittels Fragebogen über die Gründe für die Umzüge und zu Hinweisen zu den Standorteigenschaften, welche diese Umzugsentscheide beeinflusst haben, befragt. Die erhobenen Daten erlauben eine qualifizierte, gemeindespezifische und vergleichende Auswertung, da in anderen Regionen dieselbe Umfrage durchgeführt wird. Die Auswertungen sind zudem in den jährlichen Monitoringbericht des Regierungsrates eingeflossen.

#### Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick

Das Umzugsmonitoring beantwortete einerseits die Frage, wer die Weg- und Zuzüger sind. Es zeigte sich, dass mehr Haushalte mit Kindern weg- als zuziehen. Beim Kriterium Ausbildung fiel auf, dass der Anteil mit Matura oder höherer Berufsausbildung bei den Wegzögern stärker vertreten war als bei den Zuzügern. Bezüglich Alter konnte festgestellt werden, dass in der Altersgruppe 18 bis 39 Jahre ein grösserer Anteil den Kanton verliess als zuwanderte. Umgekehrt verhielt es sich bei den 40 bis 64 Jährigen. Bei den Eigenschaften Einkommen und Nationalität waren zwischen Zu- und Wegzögern keine nennenswerten Differenzen auszumachen.



Eigenschaften von Zu- und Wegzögern, Appenzel Ausserrhoden, Summe 2012 und 2013  
Quelle: Umzugsmonitoring, Hochschule Luzern

Im Juni 2013 entschied der Regierungsrat auf die erneute Durchführung einer Bevölkerungsbefragung zu verzichten und beschloss stattdessen eine Beteiligung am Umzugsmonitoring 2014 und 2015 zulasten des Regierungsprogramms 2012–2015. Gleichzeitig sollten sich die Gemeinden verpflichten, im Rahmen einer Vereinba-

Die Kosten für die Durchführung des Umzugsmonitorings in den Jahren 2016 und 2017 zu übernehmen. Da die Gemeinden jedoch nicht bereit waren, eine entsprechende Verpflichtung einzugehen, beschloss der Regierungsrat auf eine Teilnahme am Umzugsmonitoring in den Jahren 2014 und 2015 ebenfalls zu verzichten.

## **7.5 Haus-Analyse Appenzell Ausserrhoden**

Die Haus-Analyse Appenzell Ausserrhoden wurde mit dem Netzwerk Altstadt Bern entwickelt. Mit der Durchführung der Haus-Analysen wird die Sanierung von Altbauten gefördert, welche das Dorfbild prägen und damit im öffentlichen Interesse liegen. Die Haus-Analysen sollen Hauseigentümer zur Erneuerung der Bausubstanz motivieren und ihnen Wege zur Schaffung von attraktivem Wohnraum aufzeigen. Die Haus-Analyse ist eine strategische Standortbestimmung für einen bestehenden Altbau und zeigt mittels Konzeptvorschlägen auf, wie das Gebäude langfristig in eine wirtschaftliche Zukunft geführt werden kann. Das Regierungsprogramm 2012–2015, die Standortgemeinde sowie der Hauseigentümer beteiligten sich mit je 1/3 an den Gesamtkosten von max. Fr. 6'000 (exkl. MwSt.).

Für die Durchführung der Haus-Analysen stehen 17 geschulte Experten (Architekten) aus der Region zur Verfügung. Die Verantwortung für das Vertragsmanagement und das Zahlungsverwesen übernahm die Geschäftsstelle des Regierungsprogramms 2012–2015.

### **Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick**

Im Teilprojekt Haus-Analyse wurden von 2012 bis 2015 insgesamt 77 Haus-Analysen erstellt. Hinzu kommen 35 Haus-Analysen aus dem Regierungsprogramm 2007–2011.

Wird nach Abschluss einer Haus-Analyse eine Investition in die Sanierung und Erneuerung des Gebäudes vorgenommen, so wird das Objekt bei der Geschäftsstelle Haus-Analyse als „abgeschlossen und realisiert“ verbucht. Die Realisierungsquote sämtlicher 112 Haus-Analysen liegt bei 61 % und das ausgelöste Investitionsvolumen beträgt rund 21 Mio. CHF<sup>4</sup>. Dadurch wurden rund 120 Wohneinheiten in teilweise geschützten Häusern von dorfbildprägender Bedeutung geschaffen oder erneuert. Nicht eingerechnet wurden die Um- und Neubauten im Seniorenheim Bad Säntisblick in Waldstatt, die vorgängig einer Haus-Analyse unterzogen wurden und schliesslich Bauinvestitionen im Umfang von rund 14 Mio. CHF auslösten.

Die Kundenzufriedenheit wurde in mehreren Umfragen ermittelt. 96 % der Hauseigentümer können die Haus-Analyse weiterempfehlen und meldeten eine sehr hohe Zufriedenheit mit dem Instrument. Die durchschnittlichen Subventionsbeiträge von Gemeinde und Kanton belaufen sich inklusive Administration, Schulung, Werbung und Qualitätskontrolle auf maximal 5'500 CHF pro Haus-Analyse. Unter Berücksichtigung der bis Ende 2015 erfassten Bauinvestitionen, die in der Folge von Haus-Analysen ausgelöst wurden, kann ein Multiplikatoreffekt von ca. 47 ermittelt werden. Der volkswirtschaftliche Nutzen der Haus-Analyse kann deshalb als ausserordentlich hoch bezeichnet werden.

Haus-Analysen wurden in 19 von 20 Gemeinden des Kantons durchgeführt.

---

<sup>4</sup> siehe auch „Zusammenfassung der Umfrage zur Haus-Analyse 2016“ im Anhang

Die Zielerreichung der „Haus-Analyse Appenzell Ausserrhodon“ präsentiert sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung wie folgt:

- Durchführung von mindestens 20 Haus-Analysen pro Jahr mit einer Realisierungsquote von 25 %  
Das Teilziel von 80 Haus-Analysen wurde mit 77 Haus-Analysen, die in den Jahren 2012 bis 2015 bearbeitet wurden, knapp erreicht. Die angestrebte Realisierungsquote von 25 % wurde mit 61 % jedoch deutlich überschritten. Die Qualitätskontrolle erfolgt seit 2016 über ein Laufblatt Haus-Analyse.
- Nachbetreuung der Hauseigentümer mit Beratung im Umfang von max. 5 Stunden pro Haus-Analyse  
Das Teilziel wurde erreicht. Die hohe Realisierungsquote zeigt auf, dass die Haus-Analyse von Appenzell Ausserrhodon sowohl objekt- als auch kundenorientiert ist und die Beratung der Hauseigentümer sehr hilfreich war.

Der Schlüssel zum Erfolg der Haus-Analyse liegt einerseits in der Tatsache, dass die günstige Kostenpauschale zur Erstellung der Haus-Analyse für jeden Hauseigentümer erschwinglich ist. Ein weiterer Erfolgsfaktor ist der Umstand, dass die Haus-Analyse in das Regierungsprogramm eingebunden wurde. Durch die kundenorientierte und effiziente Projektorganisation, die Qualitätskontrolle und die gute Zusammenarbeit mit der kantonale Denkmalpflege wurden im Kanton Appenzell Ausserrhodon zwischen 2009 und 2016 schweizweit am meisten Haus-Analysen durchgeführt.

Verschiedene Kantone und Gemeinden haben von den Erfahrungen der Haus-Analyse profitieren können. In Absprache mit dem Lenkungsausschuss wurden in verschiedenen benachbarten Gemeinden und Kantonen Pilotprojekte unterstützt. Der Projektleiter begleitete Haus-Analysen in den Gemeinden Gossau SG, Lichtensteig, Surselva und präsentierte das Instrument an verschiedenen Veranstaltungen in St. Gallen, im Toggenburg, im Entlebuch und in Graubünden.

Das Instrument wird auch nach Ablauf des Regierungsprogramms 2012–2015 weitergeführt. Die hierzu notwendige Gesetzesgrundlage wurde durch den Regierungsrat im Mai 2016 mit einer entsprechenden Anpassung des Baugesetzes erarbeitet. Der Kantonsrat hat dieser Anpassung des Baugesetzes anlässlich der Sitzung vom 13. Juni 2016 in erster Lesung zugestimmt. Die zweite Lesung ist für Oktober 2016 vorgesehen. Die Teilrevision soll auf den 1. Januar 2017 in Kraft treten.

#### **Auswertung Umfrage Haus-Analyse 2016**

In den Jahren 2012, 2013 und 2016 wurde bei den Haus-Eigentümern, die eine Haus-Analyse durchgeführt haben, eine Umfrage gemacht. Durch diese konnte das Angebot überprüft und wo nötig angepasst werden. Die Umfrage 2016 wurde im Juni abgeschlossen.

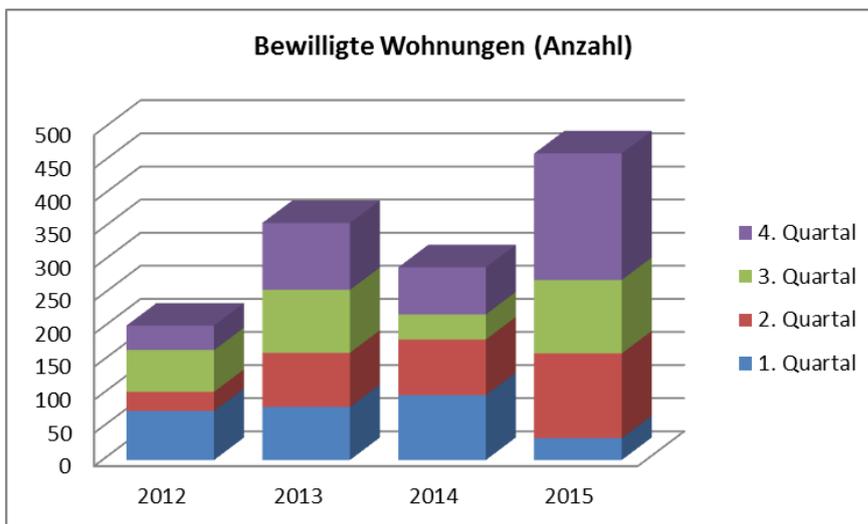
Die Umfragen der Haus-Analyse können unter [www.ar.ch/haus-analyse](http://www.ar.ch/haus-analyse) eingesehen werden.

*„Ich bin als Kind in der vierten Generation in dem Haus aufgewachsen und habe mir schon lange Gedanken gemacht über Mittel und Wege, wie das Haus sinnvoll genutzt werden kann. Dank der Haus-Analyse und der guten Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, ist uns eine Umsetzung möglich geworden und auch geraten. Die Haus-Analyse ist ein sehr gutes Instrument, um komplexe Probleme systematisch zu lösen.“*

*Samuel Eugster, Hauseigentümer Trogen*

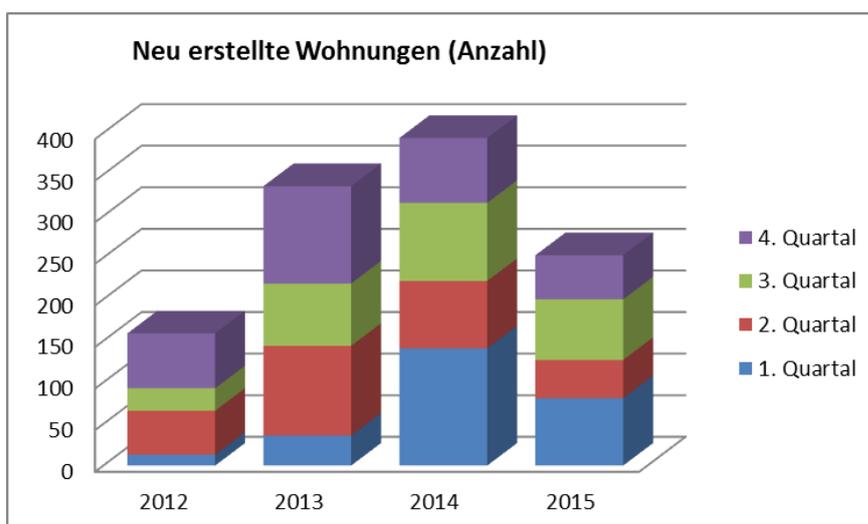
## 7.6 Wohnbaugesuchstatistik

Zu Beginn des Regierungsprogramms 2012–2015 fehlten aktuelle Zahlen über die Bautätigkeit im Kanton. Ziel der gemeinsamen, vierteljährlichen Wohnbaugesuchstatistik von Kanton und Gemeinden ist es deshalb, die Anzahl der bewilligten, der im Bau befindlichen sowie der neu erstellten Wohnungen in allen Ausserrhoder Gemeinden zu erfassen.



*Bewilligte Wohnungen 2012–2015*

Die Statistik der bewilligten Wohnungen zeigt, dass die Baubewilligungen seit 2013 zunehmen. Der grösste Anstieg wurde mit 191 Baubewilligungen im 4. Quartal 2015 verzeichnet. Dies deutet darauf hin, dass auch in den kommenden Jahren eine erfreuliche Anzahl von Neuwohnungen in Appenzell Ausserrhoden angeboten werden.



*Neu erstellte Wohnungen 2012–2015*

Die meisten neuen Wohnungen (141) wurden im 1. Quartal 2014 erstellt. Am wenigsten gebaut wurde im 1. Quartal 2012 (13). Die Zahl der neu erstellten Wohnungen in Appenzell Ausserrhoden hat in den Jahren 2012 bis 2014 stark zugenommen. Der Einbruch im Jahr 2015 lässt vermutlich auf eine gewisse Sättigung im Markt der Neubauwohnungen schliessen. Im Durchschnitt wurden über die vier Jahre 286 neu erstellte Wohnungen auf den Markt gebracht.

**Zielerreichung / Schlussfolgerung / Ausblick**

Die Einführung der Wohnbaugesuchsstatistik gestaltete sich am Anfang schwierig. Die Daten der Gemeinden zeitgerecht zu erhalten, erforderte Geduld. Die Wohnbaugesuchsstatistik hat sich aber in der Zwischenzeit etabliert. Die Gemeindebauämter liefern vierteljährlich die geforderten Daten. Da die Wohnbaugesuchsstatistik quartalsweise erhoben wird, sind Aussagen über die Bautätigkeit in den einzelnen Gemeinden jederzeit möglich.

## 8 Finanzen

Der Regierungsrat beabsichtigte, für das Regierungsprogramm 2012–2015 insgesamt 6 Mio. Franken einzusetzen. Im Finanzplan 2012–2015, welchen der Kantonsrat an seiner Sitzung vom 2. Mai 2011 zur Kenntnis genommen hat, waren deshalb jährlich 1,5 Mio. Franken für das Regierungsprogramm eingestellt.

Am 26. März 2012 bewilligte der Kantonsrat zwei Rahmenkredite für das Regierungsprogramm 2012–2015 über Fr. 1'680'000 für „Arealentwicklung“ und Fr. 1'880'000 für „Bauen & Wohnen“.

Nachdem der Kantonsrat im November 2013 vom Regierungsrat eine Budgetkürzung für 2014 von 3 Mio. Franken verlangte, kürzte der Regierungsrat die Mittel für das Regierungsprogramm um total Fr. 2'440'000 auf den vom Kantonsrat bewilligten Verpflichtungskredit von Fr. 3'560'000.

Die Budgetreduktion hatte in den Jahren 2014 und 2015 eine Konzentration des Mitteleinsatzes auf wesentliche Projekte zur Erreichung der Zielsetzungen zur Folge. Trotz Vereinfachung der Projektführung, Übernahme der Gesamtprojektleitung verwaltungsintern und Reduktion des Arbeitseinsatzes der Projektmitarbeitenden war der Erfolg des Programms stets gewährleistet.

Der Regierungsrat beschloss am 11. August 2015 die Instrumente „Arealentwicklung“ und „Haus-Analyse“ auch im Jahr 2016 weiter zu führen. Der zusätzliche Finanzbedarf von Fr. 50'000 (Arealentwicklung) und Fr. 40'000 (Haus-Analyse) werden 2016 über den Verpflichtungskredit Regierungsprogramm 2012–2015 finanziert. Ab 2017 werden die entsprechenden Mittel in den Voranschlag des Departementes Bau und Volkswirtschaft aufgenommen, sofern die dafür notwendigen gesetzlichen Grundlagen vom Kantonsrat verabschiedet werden.

### Zusammenfassung der Ausgaben für das Regierungsprogramm 2012–2015<sup>5</sup>

	Urspr. Budget	2012 Ausgaben	2013 Ausgaben	2014 Ausgaben	2015 Ausgaben	2016 Ausgaben	Total
Arealentwicklung	1'680'000	379'000	219'000	52'000	202'000	147'000	999'000
Bauen & Wohnen	1'880'000	431'000	503'000	78'000	226'000	203'000	1'441'000
Kosten GPL	1'000'000	127'000	176'000	58'000	76'000	33'000	470'000
Weitere Aktivitäten	1'440'000	148'000	90'000	56'000	64'000	43'000	401'000
- Gesetzesanalyse		46'000	27'000	0	0	0	73'000
- Wohnen im Dorf		18'000	18'000	12'000	21'000	0	69'000
- Monitoringbericht		45'000	45'000	44'000	43'000	43'000	220'000
- div. Projekte		40'000	0	0	0	0	40'000
Budgetkürzung	-2'440'000						
<b>Total</b>	<b>3'560'000</b>	<b>1'085'000</b>	<b>988'000</b>	<b>244'000</b>	<b>568'000</b>	<b>426'000</b>	<b>3'311'000</b>

Die Verpflichtungskredite für das Regierungsprogramm 2012–2015 von Fr. 3'560'000 wurden nicht ausgeschöpft. Das Regierungsprogramm 2012–2015 kann mit einem Ausgaben-Total von Fr. 3'311'000 abgeschlossen werden. Die Verpflichtungskredite werden somit um Fr. 249'000 unterschritten.

<sup>5</sup> Die Zahlen sind auf eintausend Franken gerundet.

## **9 SVSM Award 2015**

Der SVSM Award ist die Auszeichnung der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement. Damit werden Projekte prämiert, die gesamthaft oder unter einem besonderen Aspekt des Standortmarketings bzw. der Wirtschaftsförderung beispielhaft sind. Zudem verdienen sie die Prädikate „innovativ“, „professionell“ und „praxisgerecht“. Die Projekteingaben wurden von einer achtköpfigen Jury aus Lehre, Forschung, Wirtschaftsförderung, Siedlungsentwicklung sowie Marketing und Kommunikation gesichtet und bewertet.

Appenzell Ausserrhoden hat mit dem Regierungsprogramm 2012–2015 den Award 2015 gewonnen. Das Programm des Regierungsrates sei visionär, konkret und verdiene eine besondere Anerkennung.

[www.ar.ch](http://www.ar.ch)

Appenzell Ausserrhoden  
Regierungsrat  
Regierungsgebäude  
9102 Herisau