

Gais, 8. Mai 2026

Medienmitteilung | Ortsplanung - «Höhenerwiese»

Die letzte umfassende Revision der Ortsplanung der Gemeinde Gais liegt rund 15 Jahre zurück. Der kantonale Richtplan verlangt von den Gemeinden, ihre Planungsinstrumente an die Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) anzupassen. Vor diesem Hintergrund wurde die Ortsplanung überarbeitet. Dabei wurde die bestehende Strategie aus der letzten Ortsplanungsrevision überprüft und in wesentlichen Punkten bestätigt. Gleichzeitig wurden aktuelle Anforderungen, insbesondere im Bereich der Innenentwicklung, stärker berücksichtigt. Mit der Ortsplanung definiert und steuert der Gemeinderat die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Zentrale Instrumente dabei sind insbesondere der kommunale Richtplan sowie der Zonenplan. Mit diesen werden die Voraussetzungen geschaffen, um eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

Die vorliegende Ortsplanung umfasst eine Vielzahl von Massnahmen. Dazu gehören unter anderem die Entwicklung des Areals des ehemaligen Instandhaltungszentrums der Appenzeller Bahnen beim Bahnhof, die Überprüfung und Anpassung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen entsprechend dem künftigen Bedarf sowie auch einzelne Um- und Einzonungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Eine dieser Massnahmen betrifft die Einzonung der Parzellen Nr. 422, 423 und 1481 im Gebiet Rotenwies.

Viele dieser vorgesehenen Entwicklungen haben eine längere Vorgeschichte und waren teilweise bereits Bestandteil der kommunalen Richtplanung aus dem Jahr 2012. Es zeigt sich, dass die damals definierten strategischen Stossrichtungen in vielen Punkten weiterhin zielführend sind. Der Gemeinderat hält deshalb auch im Rahmen der aktuellen Ortsplanung an diesen Grundsätzen fest.

Im Winter 2024/25 wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Die eingegangenen Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurden sorgfältig geprüft und haben zu verschiedenen Anpassungen der Planungsinstrumente geführt. Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements steht nun kurz bevor.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden auch kritische Rückmeldungen zur geplanten Einzonung der Parzellen Nr. 422, 423 und 1481 eingebracht. Diese Rückmeldungen zeigen, dass zu diesem Gebiet ein erhöhter Informationsbedarf besteht. Dem Gemeinderat ist es daher ein Anliegen, die Bevölkerung im Vorfeld der öffentlichen Auflage vertieft über die Hintergründe in Bezug auf diese wichtigen Grundstücke zu informieren.

Räumliche Einordnung und planerischer Kontext

Die betroffenen Grundstücke liegen im Nordosten des Dorfs Gais, eingebettet zwischen der Rotenwiesstrasse und der Gäbrisstrasse. Die Einzonung umfasst die unbebaute Parzelle Nr. 423 sowie die bebauten Parzellen Nr. 422 und 1481 und weist eine Gesamtfläche von rund 20'000 m² auf. Das Areal ist im Dorf auch als «Höhenerwiese» bekannt. Es liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und stellt eine grössere zusammenhängende Fläche dar, die von Wohnzonen umgeben ist. Es handelt sich somit nicht um eine klassische Siedlungs-



erweiterung ins offene Land, sondern um eine gezielte Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Dorfkörpers.

Gemäss den kantonalen Vorgaben muss die Gemeinde ihre Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausrichten. Die aktuellen Analysen der Baulandreserven zeigen, dass in Gais zusätzliche Flächen für Wohnnutzung erforderlich sind, um das prognostizierte Wachstum aufnehmen zu können. Dabei werden in der Berechnung sämtliche eingezonten Flächen berücksichtigt. Mit der Einzonung dieses Areals kann ein Teil des ausgewiesenen Bedarfs gedeckt werden.

Mit dem vor einigen Jahren erfolgten Ausbau der Nördlistrasse besteht zudem bereits heute eine gute strassenmässige Anbindung an das übergeordnete Strassennetz. Auch der Bahnhof ist mit dem Velo in wenigen Minuten erreichbar. Dies trägt wesentlich zur guten Erschliessung des Gebiets bei. Ein besonderer Vorteil dieses Areals liegt darin, dass es aufgrund eines bestehenden Kaufsrechts zugunsten der Gemeinde nicht nur erhältlich ist, sondern auch gemäss den Vorstellungen der Gemeinde entwickelt werden kann. Mit der vorgesehenen Einzonung wird zudem eine Zielsetzung aus dem kommunalen Richtplan 2012 aufgenommen, in welchem das Gebiet bereits damals als potenzielle Entwicklungsfläche für eine Überbauung innerhalb eines Planungshorizonts von 15 Jahren vorgesehen war.

Anliegen aus der Mitwirkung aufgenommen

Im Rahmen der Mitwirkung wurden verschiedene Anliegen zur geplanten Entwicklung eingebracht – insbesondere zur baulichen Dichte sowie zur Einpassung in das bestehende Ortsbild. Diese Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft und haben zu konkreten Anpassungen geführt. So wurde die ursprünglich diskutierte Einzonung in eine dreigeschossige Wohnzone (W3) auf eine zweigeschossige Wohnzone (W2) reduziert.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die heute unbebaute Wiese für die Anwohnenden eine hohe Qualität darstellt und aus dieser Perspektive der Wunsch besteht, den heutigen Zustand zu erhalten. Gleichzeitig ist der Gemeinderat verpflichtet, die Entwicklung der gesamten Gemeinde im Blick zu behalten. Dazu gehört insbesondere der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie das Ziel, neue Bauzonen möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu schaffen und nicht weiter in die Landschaft hinauszuwachsen. Im Rahmen dieser gesamtheitlichen Betrachtung werden die Interessen der Gesamtentwicklung der Gemeinde besonders berücksichtigt. Ziel ist es, eine ausgewogene Lösung zu finden, die sowohl den Bedarf an Wohnraum berücksichtigt als auch eine qualitativ gute Einbindung in das bestehende Umfeld sicherstellt.

Qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung

Im Rahmen der Mitwirkung wurde in einzelnen Rückmeldungen die Sorge geäussert, dass die Entwicklung des Areals primär gewinnorientiert erfolgen könnte. Der Gemeinderat hält dazu fest, dass die Gemeinde in diesem Projekt eine aktive und steuernde Rolle einnimmt und die Qualität der Entwicklung gezielt sichert. Da die Gemeinde das Areal selbst erwerben kann, ist sie nicht mit einer Situation vergleichbar, in der ein Grundstück direkt an eine private Immobiliengesellschaft veräussert wird. Als künftige Eigentümerin hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung direkt im Sinne einer haushälterischen und qualitativ hochwertigen Nutzung zu steuern. Für das Gebiet ist deshalb auch eine Sondernutzungsplanung vorgesehen. Dieses Instrument ermöglicht es der Gemeinde, zentrale Eckwerte wie Bebauungsstruktur, Freiräume, Erschliessung und Gestaltung verbindlich und differenziert festzulegen.

Die künftige Bebauung soll über einen Wettbewerb ausgewählt werden. Dabei werden unterschiedliche städtebauliche Lösungsansätze entwickelt und miteinander verglichen, um die bestmögliche Lösung für das Gebiet zu finden. Die Gemeinde wird auf dieser Grundlage die weitere Entwicklung festlegen. Damit wird sichergestellt, dass nicht kurzfristige wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen, sondern eine langfristig qualitativ überzeugende Lösung. Die Gemeinde wird zudem gezielt Partner auswählen, die diese Zielsetzung mittragen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets sind gleichwohl auch die finanziellen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 422 ist seit vielen Jahren eng mit der Gemeinde verbunden. Vor diesem Hintergrund sind diese bereit, der Gemeinde das Land zu besonders vorteilhaften Konditionen von CHF 300.- / m² zu verkaufen, was sehr deutlich unter den aktuellen Marktpreisen liegt. Dieses Kaufrecht läuft indes im Jahr 2031 aus. Der entsprechende Vertrag kann bei Interesse auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ein Kauf ist zudem nur im Falle einer Einzonung möglich. Obwohl das Areal nicht mit dem Fokus auf einen hohen Ertrag, sondern mit dem Ziel einer besonders hohen Qualität bebaut werden soll, liegt es auf der Hand, dass die Gemeinde aus diesem Geschäft - auch mit gewissen finanziellen Aufwänden für Erschliessung und Planung - einen erheblichen Gewinn realisieren kann - Mittel, die für andere Bedürfnisse zur Verfügung stehen.

Wie geht es mit der Ortsplanung weiter?

Als nächster Schritt erfolgt die öffentliche Auflage des Zonenplans sowie des teilrevidierten Baureglement. In diesem Verfahren besteht die Möglichkeit, Einsprache zu erheben. Anschliessend wird der Zonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt und danach dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die weitere Entwicklung auf Grundlage der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgt schrittweise und wird auch in den kommenden Planungsphasen durch verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten begleitet, sodass sich die Bevölkerung weiterhin aktiv einbringen kann.

Die Ortsplanung schafft die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den kommenden Jahren und umfasst eine Vielzahl von Massnahmen, die aufeinander abgestimmt sind.

Die Gemeinde dankt der Gaiser Bevölkerung für das Interesse sowie die konstruktiven Rückmeldungen im bisherigen Prozess und für das Mittragen der langfristigen Entwicklung der Gemeinde.

