



Gemeinde Oberuzwil

Projekt Nr. 2.067.3.002.04

26. August 2020

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Bericht

Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Vorgehen	2
2.1	Analyse	2
2.2	Strategie	3
2.3	Umsetzung	3
2.4	Controlling	3
3	Analyse	3
3.1	Regionale Einbettung	3
3.2	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	5
3.3	Gemeindestatistik	6
3.4	Quantitative Analyse	7
3.4.1	Zonenplan	7
3.4.2	Flächenpotenzial (Raum+)	8
3.5	Qualitative Analyse	10
3.5.1	Raumnutzerdichte	10
3.5.2	Altersstruktur der Bevölkerung	12
3.5.3	Gebäudebestand	13
3.5.4	Verkehr / Erschliessung	14
3.5.5	Versorgung / öffentliche Einrichtungen	15
3.6	Eruiierung und Beurteilung des Potenzials	16
3.6.1	Potenzialermittlung	17
3.6.2	Potenzialgebiete	18
4	Strategie	21
4.1	Bausteine der Innenentwicklung	21
4.2	Gesamtstrategie	23
4.3	Testgebiete (Vertiefungsstudien zur Innenentwicklung)	24
4.3.1	Zentrale Aussagen zu den Testgebieten	24
4.3.2	Quantitative Abschätzungen	25
4.4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26
5	Umsetzung	27
6	Controlling	29
Anhang 1 - 4		

Beilage: Testgebiete (Vertiefungsbericht)

1 Einleitung

Mit dem seit 2013 revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) inklusive Verordnung des Bundes gilt die Vorgabe, dass im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens die Entwicklung prioritär innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu erfolgen hat. Damit soll das Siedlungswachstum begrenzt und die Zersiedelung der Landschaft möglichst verhindert werden. Auf dieser Grundlage hat der Kanton St.Gallen sein Baugesetz (neu: Planungs- und Baugesetz PBG) gesamthaft revidiert, welches am 1. Oktober 2017 Rechtskraft erlangt hat. Ebenso wird der kantonale Richtplan schrittweise überarbeitet; die Revision des Teils Siedlung, welcher gemäss RPG prioritäre Bedeutung aufweist, ist am 1. November 2017 durch den Bundesrat genehmigt worden.

Gemäss diesen neuen kantonalen Vorgaben sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanungen anzupassen. Die Gemeinde Oberuzwil hat sich zum Ziel gesetzt, die notwendigen Planungen und Instrumente (kommunale Richtplanung, Rahmennutzungsplanung) bis ca. Mitte 2020 zu erarbeiten, sodass sie in weiteren 2 bis 3 Jahren Rechtskraft erlangen werden.

Als Grundlage für diese Planungen ist als zentraler Bestandteil des Ortsplanungsprozesses eine Strategie zur Innenentwicklung zu entwickeln. Es ist darzulegen, wie und wo die Innenentwicklung im Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberuzwil erfolgen soll und welche Massnahmen für deren Umsetzung erforderlich sind. Dabei sind neben den kantonalen und regionalen Vorgaben auch kommunale Gegebenheiten zu berücksichtigen, beispielsweise die Leitsätze der Gemeinde. Der vorliegende Bericht zeigt die im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie notwendigen Analysen und Potenziale, die Strategieansätze wie auch die entsprechenden Umsetzungsschritte und die langfristige Qualitätssicherung (Controlling) auf.

2 Vorgehen

Gemäss dem Leitfaden "Strategie Siedlungsentwicklung nach innen" des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ergeben sich die nachfolgenden Vorgehensschritte.

2.1 Analyse

Zunächst wird eine kurze Auslegeordnung bezüglich regionalem Kontext, bisheriger Siedlungsentwicklung (inkl. Ortsbild) und statistischer Grundlagen vorgenommen. Den Hauptaspekt der Analyse bilden quantitative und qualitative räumliche Auswertungen für das bestehende Siedlungsgebiet als Basis für differenzierte Aussagen zur Gesamtgemeinde wie auch zu einzelnen Ortsteilen und Gebieten. Ziel ist die Erarbeitung eines Potenzialplans, der die unterschiedlichen Möglichkeiten einzelner Gebiete für zukünftige Entwicklungen unter gesamthafter Betrachtung aufzeigt.

2.2 Strategie

Unter Berücksichtigung verschiedener Ansätze (Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln, Umstrukturieren, Neuentwickeln) und der planerischen Möglichkeiten gemäss neuem PBG (z.B. Baulandhortung-/aktivierung) wird eine Strategie entwickelt, welche sowohl räumliche und zeitliche Aussagen macht als auch Prioritäten für einzelne Gebiete aufzeigt. Ebenso wird aufgezeigt, wie die politische Konsolidierung und die Mitwirkung der Direktbetroffenen erfolgen.

2.3 Umsetzung

Basierend auf dem Strategieplan erfolgt eine gebietspezifische Formulierung konkreter (Aktivierungs-)Massnahmen und terminierter Umsetzungsschritte. Dabei handelt es sich sowohl um formelle Massnahmen wie die Anpassung des Nutzungsplans oder Baureglements wie auch um informelle Massnahmen wie Grundeigentümergegespräche, aktives Bodenmanagement und Bebauungsstudien.

2.4 Controlling

Zur periodischen Überprüfung der vorgesehenen Massnahmen und ihrer Wirksamkeit wird aufgezeigt, wie deren Kontrolle inklusive Berichterstattung erfolgen soll.

3 Analyse

3.1 Regionale Einbettung

Die Gemeinde Oberuzwil liegt in der Agglomeration Wil und ist gemäss kantonalem Raumkonzept (2013) Teil des gleichnamigen Handlungsraums. Zusammen mit der Nachbargemeinde Uzwil bildet Oberuzwil einen urbanen Verdichtungsraum (vgl. kant. Raumkonzept) und es bestehen enge Bezüge bzw. Verflechtungen zwischen den beiden Gemeinden.

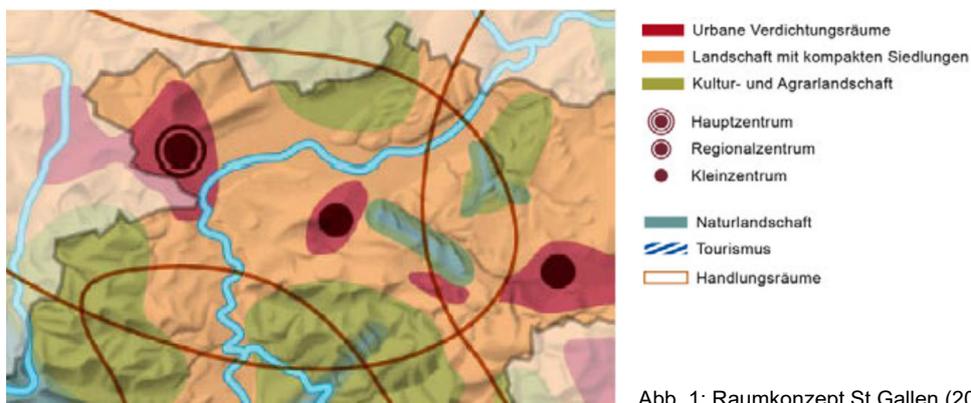


Abb. 1: Raumkonzept St.Gallen (2013)

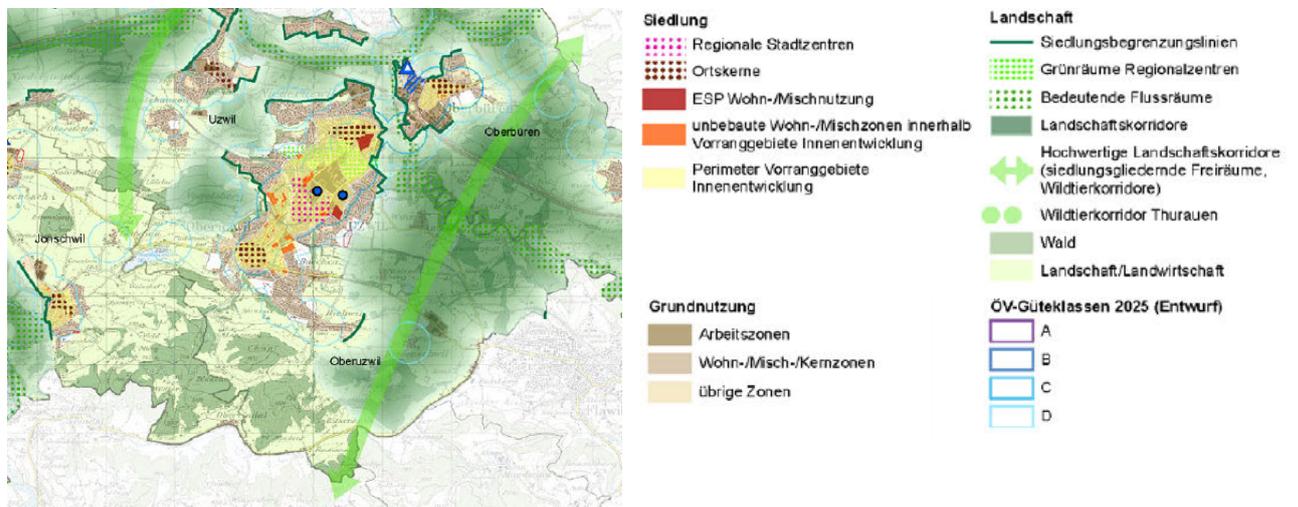


Abb. 2: Agglomerationsprogramm Wil (3. Gen.) - Siedlungskonzept (2016)

Im Unterschied zu Uzwil mit deutlich höherer Einwohner- und Beschäftigtenzahl dominieren in Oberuzwil Wohn- und Mischnutzungen, während Gewerbe-/Industriegebiete eng begrenzt sind. Die ebenfalls innerhalb des Agglomerationsperimeters liegende Nachbargemeinde Oberbüren weist eine vergleichbare Grösse wie Oberuzwil auf (weniger Einwohner, mehr Beschäftigte), während Flawil als Teil der Agglomeration St.Gallen-Bodensee grösser ist. Die weiteren umliegenden Gemeinden Degersheim, Lütisburg und Jonschwil sind deutlich kleiner als Oberuzwil und weisen mehr dörfliche Strukturen auf.



Abb. 3:
Orthofoto mit
Gemeinde-
grenzen
(Geportal)

3.2 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Die Gemeinde Oberuzwil besteht aus dem Hauptort Oberuzwil, den Dörfern Bichwil und Niederglatt sowie zahlreichen Weilern, insbesondere Wilen (mit Watt) und Riggenschwil. Der im Jahr 819 erstmals urkundlich erwähnte Hauptort Oberuzwil ("Uzzewilare") hat sich im Laufe des 19. Jahrhunderts vom ackerbaulich geprägten Bauerndorf am Bach Uze zu einem Industrieort gewandelt. Damit verbunden war ein starker Anstieg der Bevölkerung. Insbesondere seit dem 2. Weltkrieg erfolgte zudem ein starkes Siedlungswachstum, was zum räumlichen Verschmelzen mit dem Dorf Bichwil geführt hat (vgl. nachfolgende Abbildung).

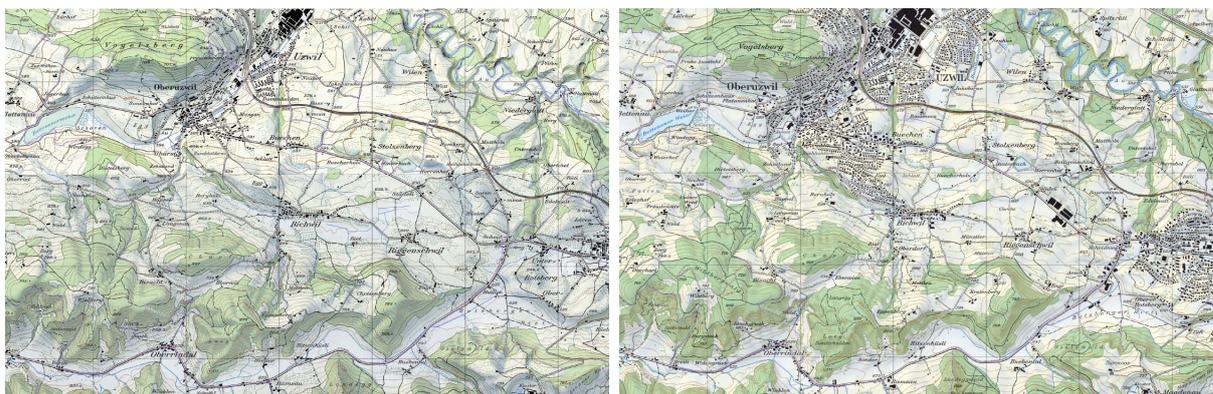


Abb. 4: Landeskarte (Swisstopo)

1957 2013

Gemäss dem Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weisen die Ortsbilder der einzelnen Dörfer und Weiler eine unterschiedliche Bedeutung auf. Während die Ortsbilder von Niederglatt und Riggenschwil nationale bzw. kantonale Bedeutung aufweisen, gelten diejenigen von Oberuzwil ("verstädtertes Dorf") und Bichwil als kommunal bedeutsam. Das ISOS bildet ergänzend zur seit 2013 rechtskräftigen kommunalen Schutzverordnung die Basis zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Einzelbauten, Baugruppen, Gebieten, Umgebungen, etc. und damit auch im Rahmen der Innenentwicklung.

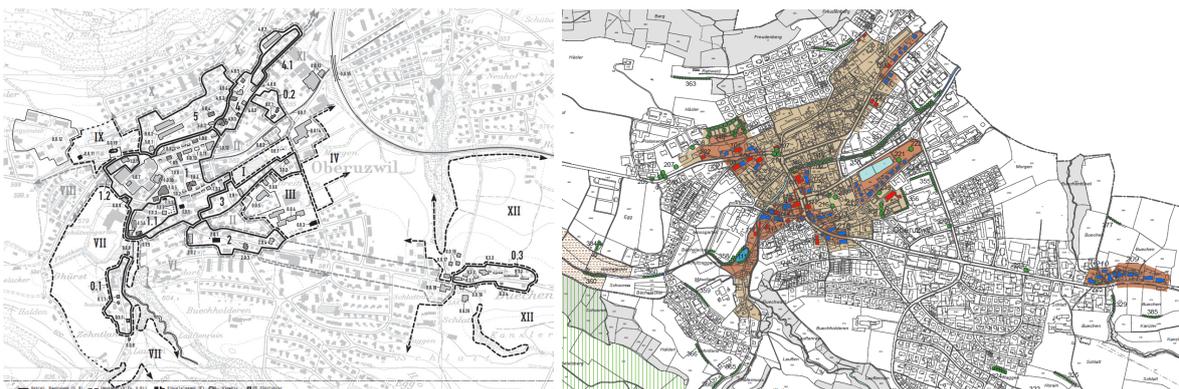


Abb.5: a) ISOS Oberuzwil (2006)

b) Schutzverordnung (2013), Ausschnitt Oberuzwil

3.3 Gemeindestatistik

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 14 km², wovon rund 60% landwirtschaftlich genutzt werden und ca. ein Viertel bewaldet ist. Am 1.1.2020 lebten insgesamt 6'362 Einwohner in der Gemeinde, davon knapp drei Viertel im Hauptort Oberuzwil (16% in Bichwil). Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre betrug rund 11%, was einem jährlichen Wachstum von ca. 1% entspricht. Gemäss den neuesten wirtschaftlichen Erhebungen beträgt die Anzahl Beschäftigte, ausgedrückt in Vollzeitäquivalenten (VÄ), rund 1'700 (Stand 2017). Auf die Landwirtschaft entfallen ca. 6% der Beschäftigten, auf den tertiären Sektor knapp 60%. Im Gegensatz zu Uzwil werden in Oberuzwil heute sämtliche Betriebe als KMU (<250 Mitarbeiter) bezeichnet.

In Oberuzwil bestehen grossflächige Einfamilienhausquartiere (Im Weingarten, Haggen etc.). Der Anteil Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand liegt aber im Kantons- und Wahlkreis-Vergleich seit vielen Jahren nur unwesentlich über dem Durchschnitt und beträgt heute knapp 70%.

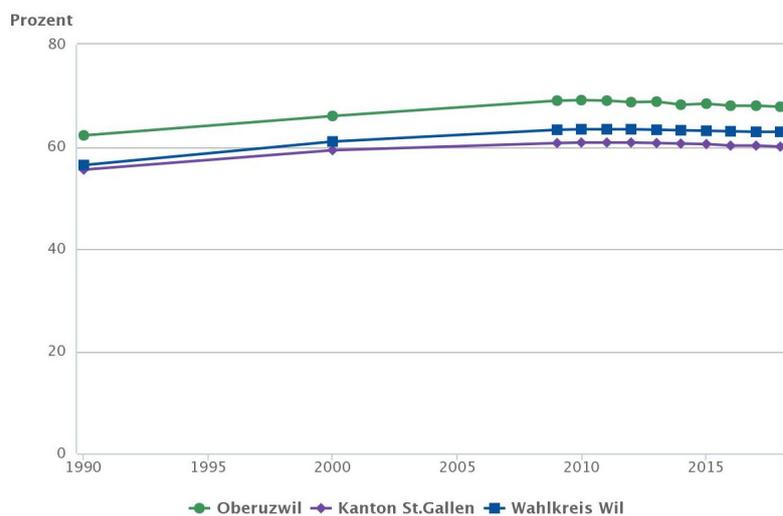


Abb. 6:
Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand [%] (Amt für Statistik SG:
Daten gemäss Bundesamt für Statistik Volkszählungen 1990/2000, Gebäude- und
Wohnungsstatistik ab 2009)

3.4 Quantitative Analyse

3.4.1 Zonenplan

Als zentrale Grundlage sowohl für quantitative Analysen als auch für qualitative Betrachtungen gilt der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde (24.03.1994, Nachführungen bis Sept. 2016).

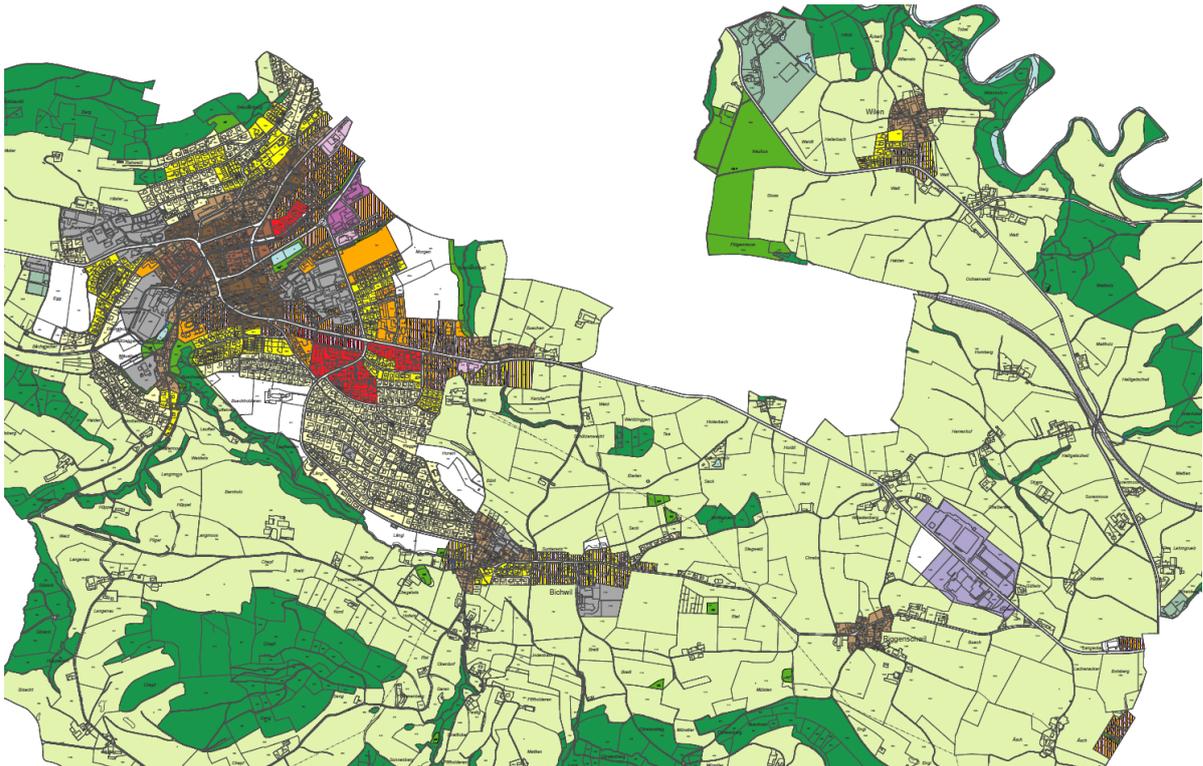


Abb. 7: Rechtskräftiger Zonenplan
(Ausschnitt mit allen Bauzonen)

Bauzonen			Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV sowie Art. 32 EG-USG
	WE Wohnzone	2 Vollgeschosse	II
	W2 Wohnzone	2 Vollgeschosse	II
	W3 Wohnzone	3 Vollgeschosse	II
	W4 Wohnzone	4 Vollgeschosse	II
	WG2 Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse	III
	WG3 Wohn- und Gewerbezone	3 Vollgeschosse	III
	WG4 Wohn- und Gewerbezone	4 Vollgeschosse	III
	GI 3 Gewerbe- und Industriezone	3 Vollgeschosse	III
	GI 4 Gewerbe- und Industriezone	4 Vollgeschosse	III
	I Industriezone		IV
	K Kernzone	3 Vollgeschosse	III
	DK 2 Dorfkernzone	2 Vollgeschosse	III
	DK 3 Dorfkernzone	3 Vollgeschosse	III
	OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		II
	Iz Intensiverholungszone		Iz T Tiergesundheitszentrum IV
	G Grünzone		GE Erholung II GE P Pferdesport
Nichtbauzonen			
	L Landwirtschaftszone		III
	UeG Übriges Gemeindegebiet		III
	G Grünzone		GF Freihaltung GN Naturschutz GG Grundwasserschutz

3.4.2 Flächenpotenzial (Raum+)

Mittels des Arbeitsinstruments Raum+ lassen sich die Bauzonenreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzone und die vorhandenen Entwicklungspotenziale bezüglich Einwohner (und Beschäftigten) quantifizieren und räumlich lokalisieren. Für die Wohn- und Mischzonen weist die Gemeinde Oberuzwil die nachfolgenden Kennwerte auf (Stand 2017). Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem Planungshorizont von 15 Jahren (Zonenplan -> Bauzonendimensionierung) einerseits und von 25 Jahren (kommunaler Richtplan) andererseits:

Planungshorizont:	15 Jahre	25 Jahre
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen (E)	559	555
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	231	288
Einwohnerkapazität total (E)	790	843
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	809	1'250
Kapazitätsindex	0.3 %	7.1 %

Gemäss dieser Übersicht kann im Zeitraum der nächsten 15 Jahre die gesamthafte Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans (bebaute plus unbebaute Flächen) den gemäss kantonalen Berechnungen erwarteten Einwohnerzuwachs (809) nicht vollständig decken. Der Kapazitätsindex von 0.3% weist darauf hin, dass praktisch kein planerischer Spielraum für unvorhergesehene Entwicklungen besteht. Folglich ist eine detaillierte Überprüfung des Zonenplans im Rahmen der anstehenden Revision angezeigt.

Für den Zeithorizont von 25 Jahren wird von rund 450 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen. Im kommunalen Richtplan ist somit aufzuzeigen, wie und wo für die neuen potenziellen Einwohner genügend (Wohn-)Raum geschaffen werden kann. Neben allfälligen Neueinzonungen, die jeweils einer gesamtheitlichen Interessenabwägung bedürfen, sind Strategien und Massnahmen zur inneren Verdichtung (weitgehend überbautes Gebiet) aufzuzeigen.

Gemäss Raum+ werden die unbebauten bzw. für die Innenentwicklung geeigneten Flächen wie folgt kategorisiert und quantifiziert:

Flächenkategorien	Gesamte Bauzone:		Wohn- und Mischzonen:	
	Anzahl Flächen	Gesamtfläche	Anzahl Flächen	Gesamtfläche
Innenentwicklungspotenziale	7	ca. 2 ha	7	ca. 2 ha
Aussenreserven ¹	15	ca. 8 ha	9	ca. 5.2 ha
Baulücken (< 2000 m ²)	32	ca. 2.5 ha	32	ca. 2.5 ha
Total	54	ca. 12.5 ha	48	ca. 9.7 ha

¹ Die gemäss Raum+ bezeichneten "Aussenreserven" (ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets) liegen ebenfalls innerhalb (!) der rechtskräftigen Bauzone und stellen somit ein Potenzial für die Innenentwicklung dar.

Die räumliche Verteilung der bestehenden Entwicklungs- bzw. Bauzonenreserven ist aus nachfolgender Karte ersichtlich.

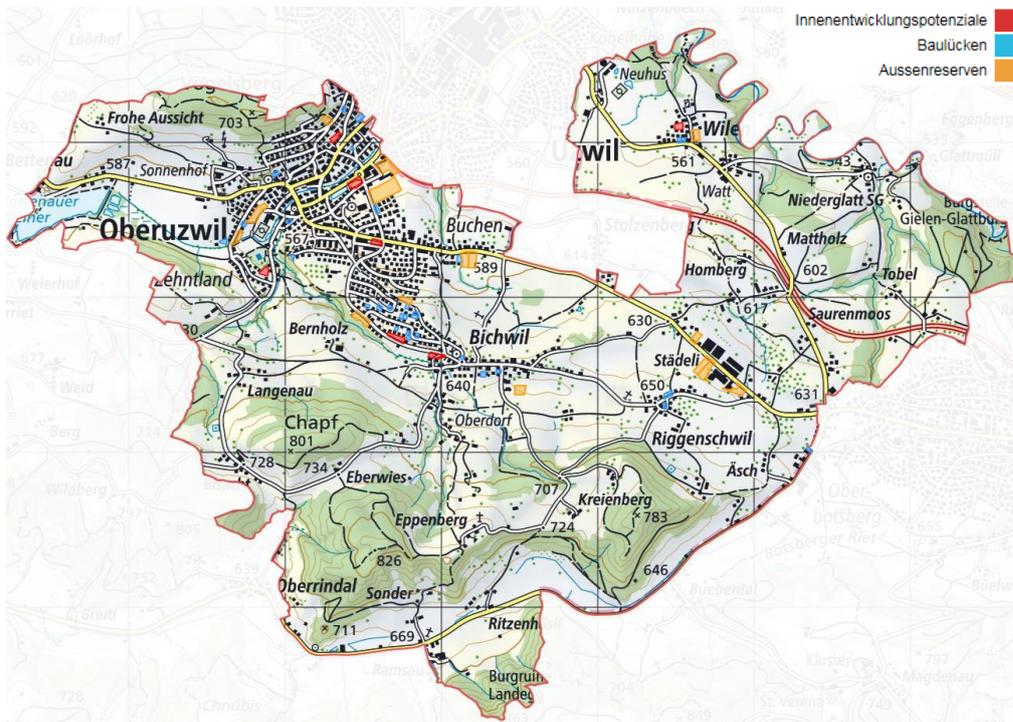


Abb. 8: Räumliche Übersicht der einzelnen Entwicklungsflächen (gesamte Bauzone) gemäss Raum+

3.5 Qualitative Analyse

Die nachfolgend beschriebenen qualitativen Aspekte sind das Ergebnis von GIS-Analysen. Sie dienen dazu, das tatsächliche Potenzial für Entwicklungen innerhalb der Bauzone räumlich differenziert zu beschreiben und abzuschätzen. Grundsätzlich hängen die einzelnen Aspekte oftmals von den jeweiligen Zonen gemäss Zonenplan (vgl. Kap. 3.4.1) und deren Bestimmungen im Baureglement ab. Der Fokus der Betrachtungen liegt auf dem Hauptort Oberuzwil sowie Bichwil. Die Kartendarstellungen für die gesamte Bauzone finden sich in Originalgrösse im Anhang des Berichts.

3.5.1 Raumnutzerdichte

Als zentrale Grösse für die Abschätzung des Innenentwicklungspotenzials gilt die bestehende Dichte der Raumnutzer. Als Anzahl Raumnutzer gilt die Summe der Einwohner (Wohnbevölkerung) und der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente).

Gemäss der nachfolgenden Abbildung weisen die zentralen Ortsteile sowie zahlreiche Gebiete entlang der Hauptachsen (Bahnhof-, Wiesental-, Flawilerstrasse) die höchsten Raumnutzerdichten auf (mehr als 80 RN/ha). Obwohl die grossen Einfamilienhausgebiete (Freudenberg/Im Weingarten, Haggen) deutlich geringere Dichten aufweisen, finden sich die geringsten Raumnutzerdichten punktuell auf gewerblich bzw. gemischt genutzten Kleinflächen (z.B. östlicher Teil Flawilerstrasse; Hirschenstrasse, Industriegebiet Städeli; nicht vergleichbar bzw. aussagekräftig sind die ebenfalls dargestellten unüberbauten Flächen (z.B. Morgen) sowie solche mit öffentlicher Nutzung wie Schulareale etc.).

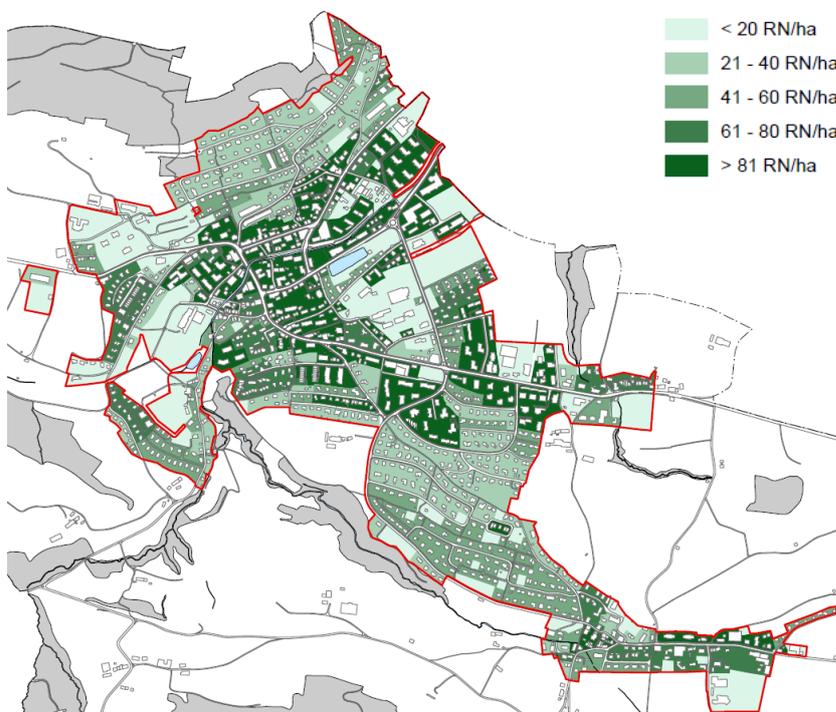


Abb. 9: Raumnutzerdichte

a) Einwohnerdichte

Bei isolierter Betrachtung der Einwohnerdichte ergeben sich geringere Unterschiede zwischen den höchsten und den geringsten Dichten, da in den gewerblich geprägten Zentrumslagen die Beschäftigten nicht berücksichtigt werden.



Abb. 10: Einwohnerdichte

Bei den Wohnzonen ist der Vergleich mit kantonalen Vorgaben (Mediandichten) interessant. Beim südseitig ausgerichteten Einfamilienhausgebiet am Freudenberg ist eine Unternutzung zu erkennen (ca. 40-75 % der Mediandichte), während die EFH-Gebiete im Westen (Auwies, Zehntland) und im Süden (Haggen, Buchholdern) verhältnismässig dicht überbaut sind (ca. 105-165 %). Weiter fällt auf, dass die 4-geschossigen Wohngebiete im Bereich Lindengarten im kantonalen Vergleich eine klar unterdurchschnittliche Dichte aufweisen (vgl. Kap. 3.5.2 Altersstruktur Bev.).

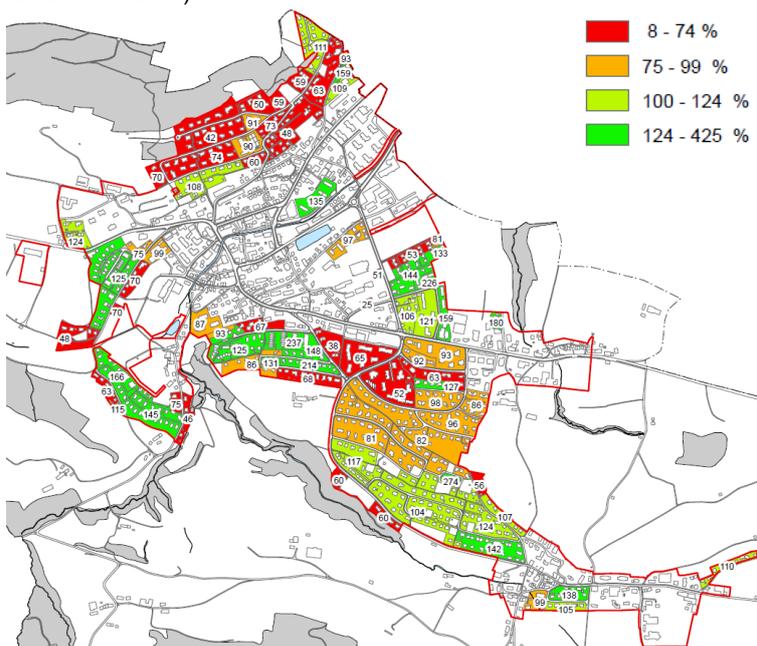


Abb. 11: Einwohnerdichte der Wohnzonen im Vergleich [%] zu kantonalen Vorgaben (Mediandichten)

b) Beschäftigtendichte

Die 4-geschossigen Gewerbe-Industriegebiete mit Grossbauten an der Grenze zu Uzwil weisen grundsätzlich die höchsten Beschäftigtendichten auf (>61 VZÄ/ha). Punktell bewirken arbeitsplatzintensive Betriebe weitere "Dichte-Spitzen" (u.a. Wohnheim Christa, Primarschule).

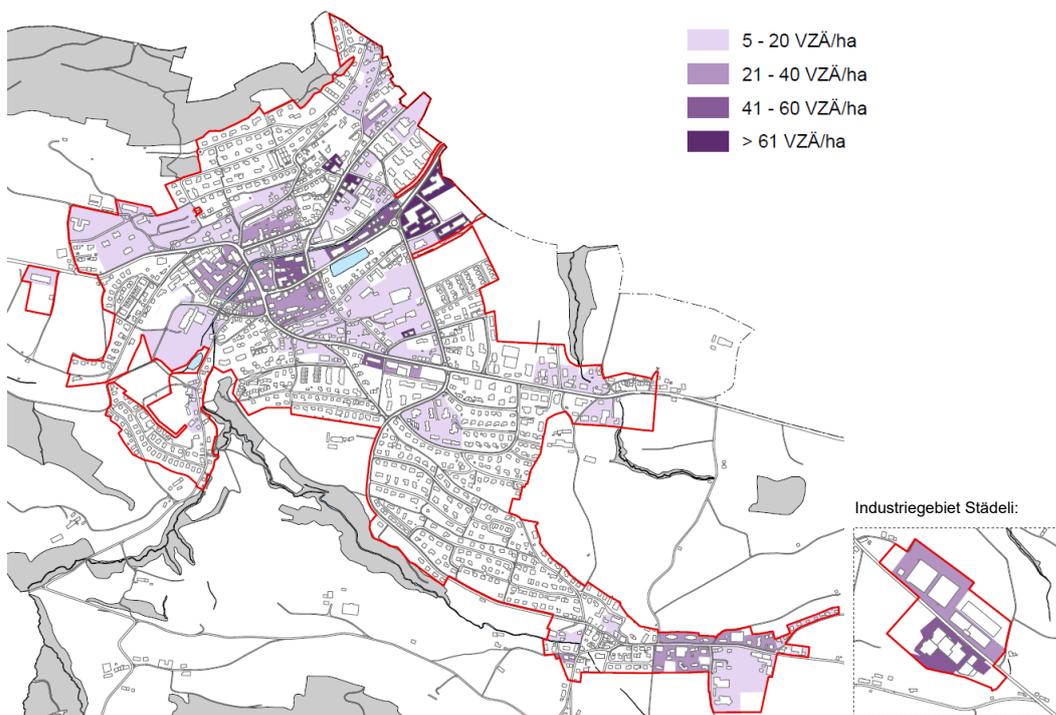


Abb. 12: Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente, VZÄ)

3.5.2 Altersstruktur der Bevölkerung

In Gebieten mit hohem Anteil älterer Bewohner als Eigentümer der Liegenschaften ist in den kommenden Jahren damit zu rechnen, dass aufgrund des Generationenwechsels vermehrt Unternutzungen auftreten. Dies kann ein vergrössertes Potenzial für bauliche Entwicklungen (Sanierungen, Umnutzungen) darstellen. In dieser Hinsicht ist u.a. das EFH-Quartier am Freudenberg / Weingarten zu nennen. Ebenfalls einen hohen Anteil an Personen im Pensionsalter weist das dicht bebaute Geviert beim Lindengarten (Zone W4) auf. Dies kann einen Grund darstellen, weshalb hier die in Kap. 3.5.1 a) erwähnte Einwohnerdichte trotz hoher baulicher Dichte unterdurchschnittlich ist. Am anderen Ende der Skala befinden sich Gebiete mit hohem Jugendquotienten (Verhältnis der Anzahl an unter 20-Jährigen zur Anzahl an 20 bis 64-Jährigen, d.h. Erwerbstätige), beispielsweise die EFH-Neubaugebiete Zehntland und Morgenwies.

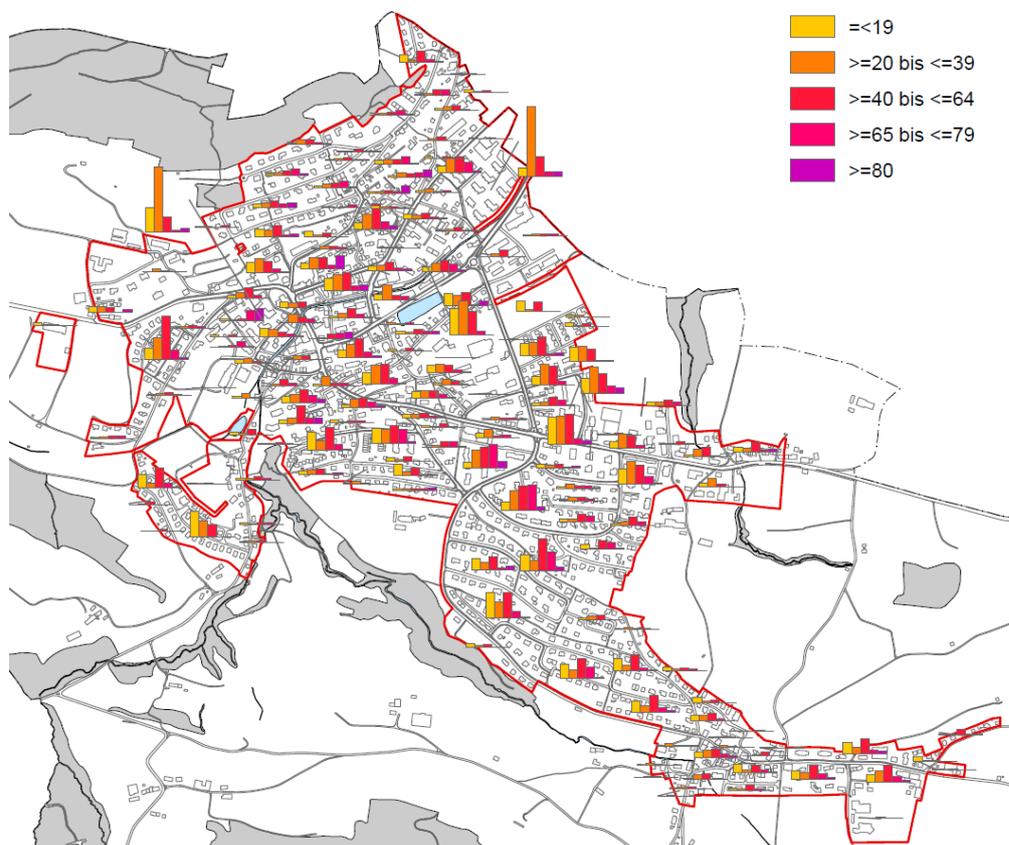


Abb. 13: Altersstruktur der Wohnbevölkerung (Balkendiagramme mit Alterskategorien)

3.5.3 Gebäudebestand

a) Gebäudealter (Bauperioden)

Das Alter von Gebäuden kann Hinweise darauf geben, ob in den nächsten Jahren eine Sanierung des Bestandes notwendig sein wird, was für die öffentliche Hand eine Gelegenheit für steuernde, planerische Massnahmen bieten kann. Entscheidend ist die heutige Qualität der jeweiligen Bausubstanz, unter Berücksichtigung bereits erfolgter Sanierungen. Ein Blick auf das Baugebiet von Oberuzwil und Bichwil lässt im von Mischnutzungen geprägten Zentrum teilweise auch entlang der Hauptachsen, ein heterogenes Alter der bestehenden Bauten erkennen; mehr als hundert Jahre alte Häuser stehen teilweise sehr nahe neben modernen Flachdachbauten. Die peripher angeordneten Wohngebiete weisen bezüglich der Bauperioden mehr Homogenität auf, was auf die schrittweise Erschliessung und Bebauung der letzten Jahrzehnte zurückzuführen ist.

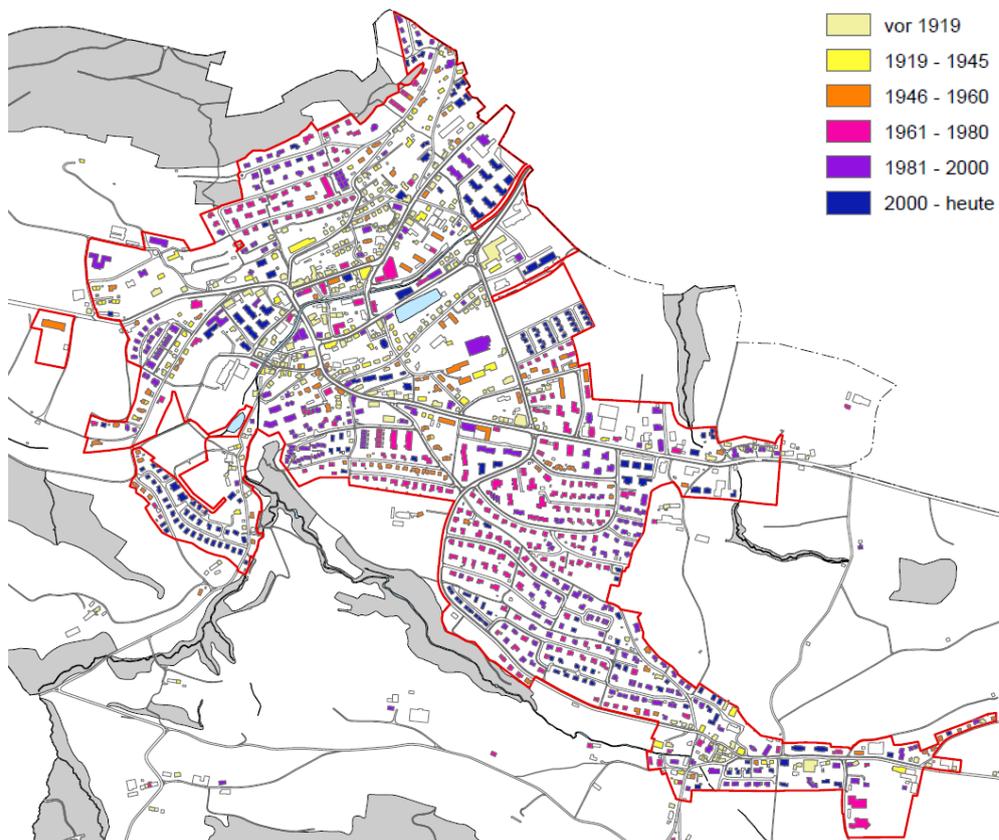


Abb. 14: Bauperioden der Gebäude (Wohn- und Mischnutzungen)

b) Nutzungen (Gebäudekategorien)

In Analogie zum Zonenplan besteht das Zentrum von Oberuzwil inklusive die Achsen Richtung Uzwil und Buchen/Flawil sowohl aus Gebäuden mit Mischnutzung (Wohnen mit Gewerbe/Dienstleistungen) als auch Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Dasselbe gilt für Bichwil sowie die Weiler Riggenschwil und Wilen. In den reinen Wohngebieten Oberuzwils dominieren Einfamilienhäuser, insbesondere in den steileren Hanglagen.

3.5.4 Verkehr / Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gilt als zentrales Kriterium für die Beurteilung der Entwicklungspotenziale sowohl von überbauten als auch unüberbauten Gebieten. Gemäss der Berechnungsmethodik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE, 2/2017) wird die ÖV-Erschliessungsgüte im Nahbereich des Bahnhofs Uzwil mit "gut" bezeichnet (Klasse B) und nimmt mit zunehmender Entfernung von diesem regional wichtigsten Verkehrsknotenpunkt ab.

Entlang der beiden halbstündlich verkehrenden Postautolinien Richtung Jonschwil-Wil und Bichwil-Flawil weisen die Gebiete im Umkreis von jeweils 300 m um die einzelnen Haltestellen noch eine Güteklasse D auf.

Die Weiler Wilen, Niederglatt etc. sind nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Hingegen besteht seit Herbst 2018 für Wilen, Watt, Niederglatt und Surenmoos ein Ruftaxisystem mit Verbindung zum Bahnhof Flawil.

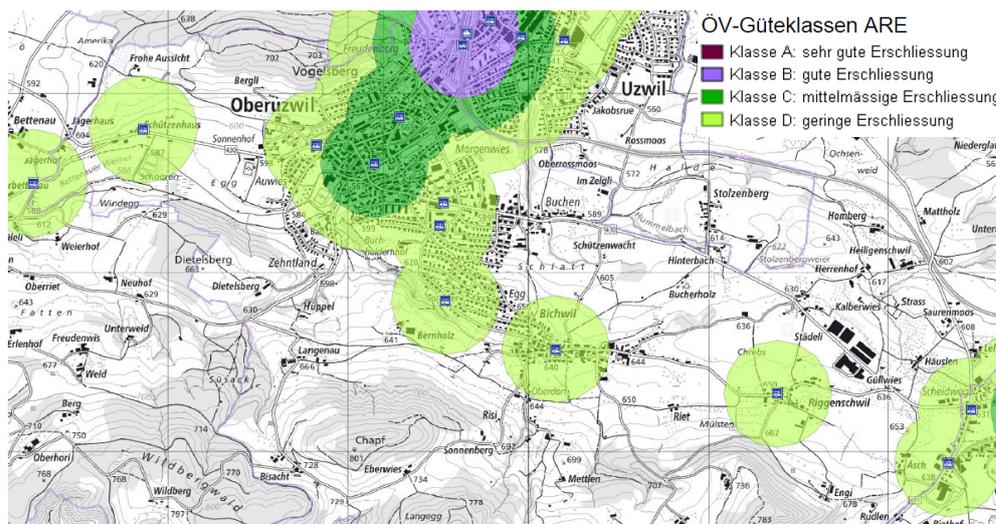


Abb. 15: Erschliessungsqualität öffentlicher Verkehr (ÖV-Güteklassen)

Betreffend die Erschliessung mit dem MIV (motorisierter Individualverkehr) verfügt Oberuzwil über ein gut funktionierendes Strassennetz mit mehreren Kantons- und zahlreichen Gemeindestrassen.

3.5.5 Versorgung / öffentliche Einrichtungen

Nicht zuletzt spielen für die Innenentwicklung auch die Möglichkeiten der Bevölkerung zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen eine Rolle, vorzugsweise in Fussdistanz. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Post, Arzt etc.) sowie Sportstätten sind auch kulturelle Einrichtungen und Angebote für die Freizeitgestaltung zu nennen.

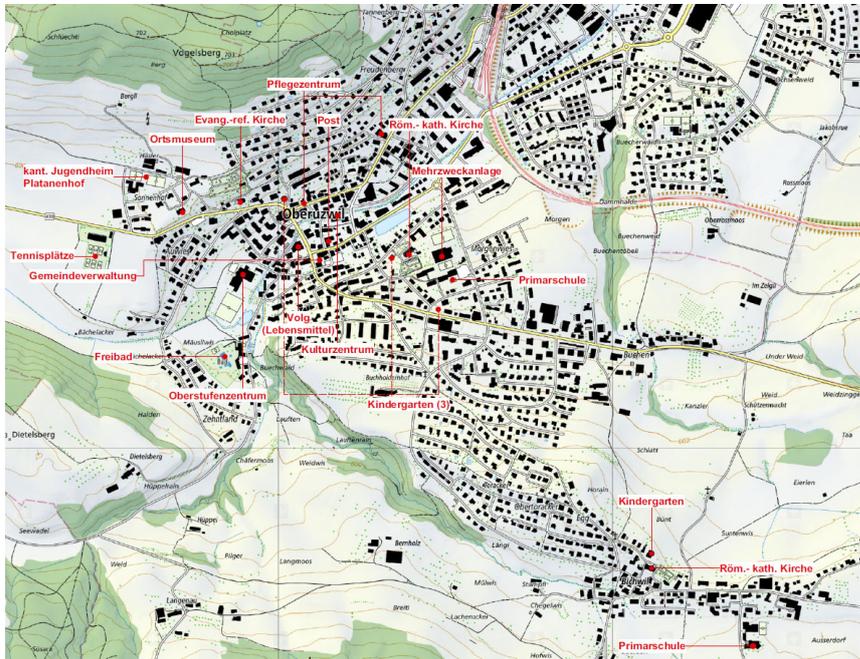


Abb. 16: Wichtige Versorgungsangebote / öffentliche Einrichtungen

3.6 Eruierung und Beurteilung des Potenzials

Ein zentraler Punkt im Rahmen der Analyse bildet die räumliche Beurteilung des Potenzials für die Innenentwicklung. Dabei handelt es sich einerseits um die Möglichkeiten zur Verdichtung der baulichen Strukturen, sei es durch Anbauten, Aufstockungen etc. oder Neubauten. Andererseits kann ein hohes Innenentwicklungspotenzial bedeuten, dass hinsichtlich der Aufwertung und Qualitätserhöhung des Freiraums (Grünflächen, öffentliche Plätze etc.) grosse Chancen bestehen.

3.6.1 Potenzialermittlung

Auf Basis der vorgenannten Auswertungen, der bisherigen und aktuellen Entwicklungen sowie weiterer Überlegungen wurde in einem ersten Schritt das Baugebiet in einzelne Gebiete unterteilt, die eine gewisse Homogenität möglichst vieler Aspekte aufweisen: Gebäudealter / Baustruktur, Schutz, Raumnutzerdichte, Erschliessung / Versorgung etc..

In einem zweiten Schritt wurde für die einzelnen Gebiete, das Potenzial für eine Innenentwicklung ermittelt. Der Fokus lag dabei auf den Wohn- und Mischzonen, wobei die relativ kleinen Arbeitsplatzzonen (Gewerbe-Industrie-Areale) an der Gewerbe- und der Bahnhofstrasse aus gesamtheitlichen Überlegungen ebenfalls miteinbezogen worden sind. Es erfolgte eine grobe Einteilung in grosses, mittleres oder geringes Potenzial. Das Resultat dieser gesamtheitlichen, qualitativen Ermittlung ist in nachfolgender Abbildung sowie als A3-Plan im Anhang ersichtlich. Die Plandarstellung beschränkt sich auf den Hauptort Oberuzwil und Bichwil. Eine detaillierte Darlegung der Potenziale aller 21 ausgeschiedenen Gebiete (inkl. Riggenschwil, Wilen, Botsberg) anhand einheitlicher Kriterien ist in tabellarischer Form im Anhang enthalten.

Bezüglich der Entwicklungsflächen gemäss Raum+ (unüberbaute Flächen, vgl. Kap. 3.4.2), die je nach Gebiet eine sehr unterschiedliche Bedeutung aufweisen, wurde die Kategorie "Baulücken" (200 - 2'000 m²) nicht in die Potenzialbetrachtung miteinbezogen. Es handelt sich fast ausschliesslich um EFH-Parzellen bzw. private kleine Grünflächen. Die Gemeinde soll die Entwicklung dieser Grundstücke einzelfallweise begleiten und fördern.

Arbeitsplatzzonen können hinsichtlich der Kriterien nicht mit den gemäss kant. Richtplan prioritären Wohn- und Mischzonen verglichen werden (insbesondere keine Relevanz für Einwohnerentwicklung). Sie werden deshalb, wie auch die öffentlichen Zonen (ÖBA-Zonen), in der Potenzialermittlung nicht mitberücksichtigt. Betreffend Arbeitsplatzzonen ist darauf hinzuweisen, dass das für die Gemeinde wichtige, isoliert liegende industrielle Arbeitsplatzgebiet Städeli (vgl. Abb. 8 / 12) eine relativ grosse, unbebaute Fläche (ca. 1.75 ha) innerhalb der Bauzone aufweist. Diese ist jedoch für Erweiterungen der ansässigen Betriebe reserviert und nicht für anderweitige Entwicklungen verfügbar.

3.6.2 Potenzialgebiete

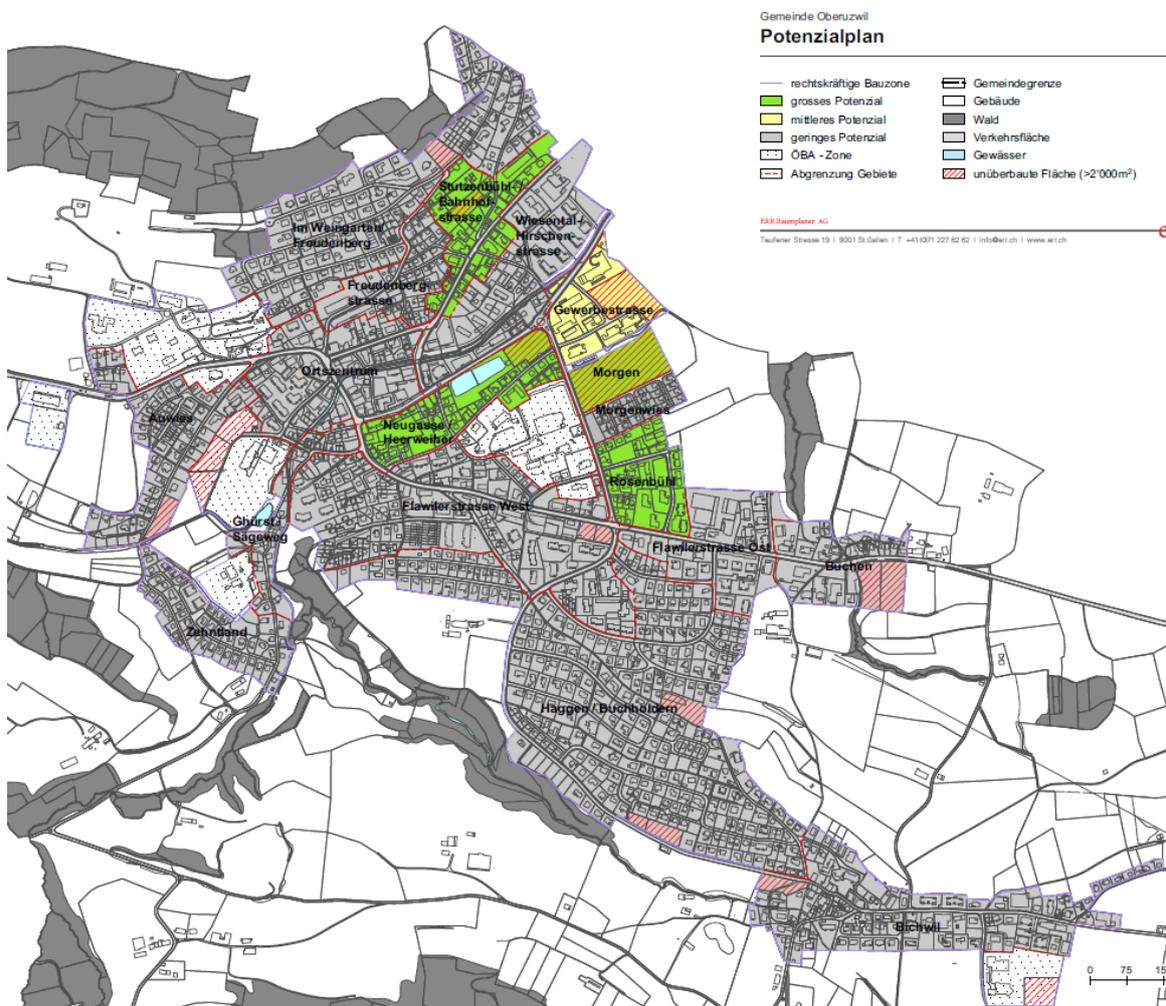


Abb. 17: Potenzialplan

Wie aus dem Potenzialplan hervorgeht, sind rund drei Viertel der ausgeschiedenen Gebiete der Kategorie "geringes Potenzial" zugewiesen. Zum einen weisen die grossflächigen Einfamilienhausgebiete eine geringe Eignung für eine bauliche Innenentwicklung auf. Dafür verantwortlich sind die kleinparzellierte Eigentümerstruktur wie auch der aus Sicht der Gemeinde identitätsstiftende Charakter der EFH-Gebiete. Zum anderen sind heute Mischnutzungs- und Mehrfamilienhausgebiete oft bereits dicht überbaut, was ihr Potenzial für eine weitere Innenentwicklung in den nächsten Jahren hemmt.

Hinsichtlich der Einwohnerdichte kann das Innenentwicklungspotenzial in Oberuzwil generell als gering eingeschätzt werden. Ein wichtiger Grund dafür ist die Tatsache, dass in Oberuzwil verglichen mit anderen Gemeinden nur wenige ehemalige Industriegebiete, Brachgebiete oder stark unternutzte, erneuerungsbedürftige Dorfkerngebiete bestehen, die sich für klassische

Arealentwicklungen eignen. Zudem sind in den letzten Jahren mehrere bedeutsame Umstrukturierungen und Neubebauungen umgesetzt worden. Zu nennen sind beispielsweise die zentral gelegenen Areale "Schützengarten", "Heerpark" und "Gerbe", ebenso die Wohnüberbauung "Suntenwies" in Bichwil (vgl. auch Bericht Potenzialuntersuchung, Bau- und Siedlungsreserven im Siedlungsgebiet, ERR, Juni 2008).

Folgende Gebiete weisen aus heutiger Sicht insgesamt ein grosses / mittleres Potenzial auf:

Gebiet	Charakterisierung des Potenzials (Stärken)	Hemmnisse für Innenentwicklung (Schwächen)
Stutzenbühl-/Bahnhofstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - entlang Bahnhofstrasse mehrere alte Gebäude mit mässiger Bausubstanz und "uneinheitlicher Struktur" (vgl. ISOS) -> Eignung für Sanierungen/Aufwertungen - zwei Entwicklungsflächen (Raum+): Innenentwicklung (W2) bzw. Baulücke (WG2) - gute ÖV-Erschliessung (Bahnhof Uzwil) und Versorgungssituation 	<ul style="list-style-type: none"> - entlang Bahnhofstr. sensibles Ortsgebiet (OSB) gemäss Schutzverordnung (SV) - einzelne (4) Kulturobjekte (KOG) gemäss SV - hohes Verkehrsaufkommen (Emissionen etc.) entlang Bahnhofstr. gemäss Verkehrszählung
Neugasse/Heerweiher	<ul style="list-style-type: none"> - diverse alte Gebäude mit teilweise mässiger Bausubstanz -> Eignung für Sanierungen oder Ersatzbauten in verdichteter Bauweise (einzelne Projekte (Neugasse) bereits realisiert) - östlich des Heerweihers Innenentwicklungsfläche (Raum+; Zone WG3) für Neuüberbauung - zentrale Lage zwischen Dorfzentrum und Bahnhof - gute ÖV-Erschliessung (Postauto, Bahnhof Uzwil) und Versorgungssituation - Heerweiher und Umgebung mit Aufwertungspotenzial für Bevölkerung und Natur 	<ul style="list-style-type: none"> - v.a im östlichen Teil sensibles Ortsgebiet (OSB) gemäss SV - mehrere Kulturobjekte (KOA) gemäss SV - hohes Verkehrsaufkommen (Emissionen etc.) entlang Wiesentalstrasse gemäss Verkehrszählung
Morgen	<ul style="list-style-type: none"> - grosse Entwicklungsfläche für dreigeschossige Wohnnutzung - bedeutsames Einwohner-Potenzial - unmittelbare Nähe zu Primarschule - (keine Schutzaspekte zu beachten) 	<ul style="list-style-type: none"> - ÖV-Erschliessung (Güte D) und Versorgung suboptimal -> Gefahr von Mehrverkehr (MIV) trotz räumlicher Nähe zu Bahnhof etc.
Rosenbühl	<ul style="list-style-type: none"> - unmittelbare Nähe zu Primarschule - heterogene Baustruktur, teilweise schlechte/ mässige Bausubstanz - Raumnutzerdichte im westl. Teil nur durchschnittlich, könnte erhöht werden - (keine Schutzaspekte zu beachten) 	<ul style="list-style-type: none"> - ÖV-Erschliessung (Güte D) und Versorgung suboptimal -> Gefahr von Mehrverkehr (MIV) trotz räumlicher Nähe zu Bahnhof etc.

Gebiet	Charakterisierung des Potenzials (Stärken)	Hemmnisse für Innenentwicklung (Schwächen)
Gewerbe- strasse	<ul style="list-style-type: none"> - grosse unüberbaute Entwicklungsfläche (Raum+): Ostteil (WG3) - Nähe zu Bahnhof Uzwil - denkbarer Ersatz/Aufstockung bestehendes Fabrikgebäude aus 19.Jh. -> bauliche Verdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgung suboptimal -> Gefahr von Mehrverkehr (MIV) trotz räumlicher Nähe zu Bahnhof etc. - Dichte an Raumnutzern (Beschäftigte + Einwohner) auf überbautem Teil bereits hoch (>80 RN/ha)

Im Weiteren geht aus dem Potenzialplan hervor, dass ein Entwicklungspotenzial bezüglich der öffentlichen Flächen besteht, namentlich westlich des Oberstufenzentrums Schützengarten und östlich der Primarschule Bichwil. Diese gut erschlossenen Flächen bilden für die öffentliche Hand wertvolle langfristige Reserven.

4 Strategie

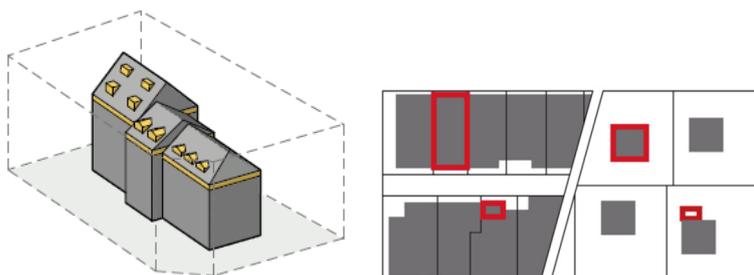
Der Begriff "Siedlungsentwicklung nach Innen" ist vielschichtig. Gemäss Definition im kantonalen Richtplan beinhaltet der Begriff Aspekte der Begrenzung, der Verdichtung und der Erneuerung der Siedlung als auch eine kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort. Oftmals wird die bauliche Verdichtung in den Fokus der Innenentwicklung gerückt (vgl. Mobilisierung der inneren Reserven). Daneben sind aber auch Aspekte wie Erhaltung und gestalterische Aufwertung von Strassenzügen und Quartieren, die Erneuerung baulicher Strukturen oder die Nutzungsdurchmischung von Bedeutung.

4.1 Bausteine der Innenentwicklung

Für bereits überbaute Grundstücke und Areale lassen sich vier 4 strategische Ansätze unterscheiden:

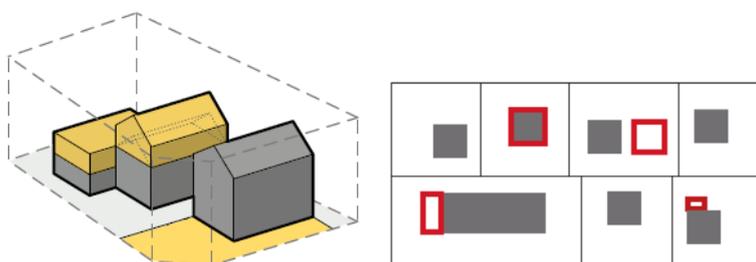
– Bewahren:

Erhaltung und Schutz wertvoller, identitätsstiftender Siedlungsstrukturen und deren Qualitäten



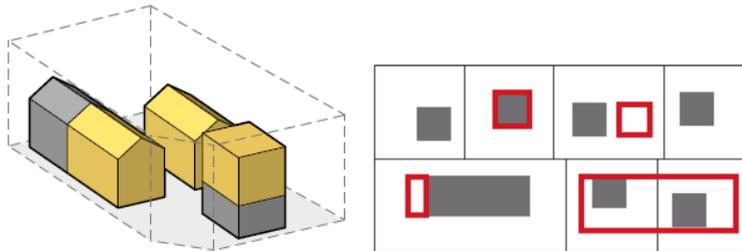
– Aufwerten:

Weitgehende Erhaltung in Kombination mit moderater, punktueller Ergänzung bzw. Verdichtung der baulichen Nutzung und Baustruktur (Fokus: qualitative Entwicklung)



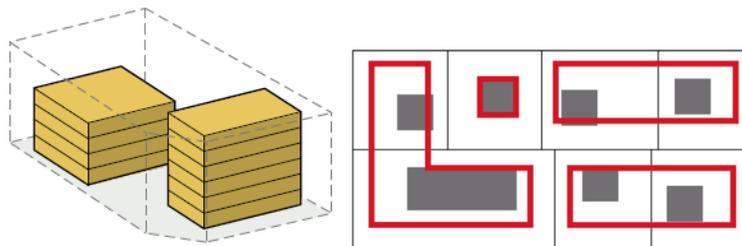
– Weiterentwickeln:

Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Nutzung durch weitergehende Anpassungen bzw. Neuerungen (vermehrt auch quantitative Aspekte)

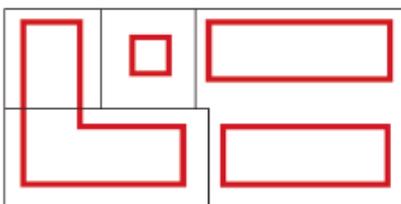


– Umstrukturieren:

(Teil-)Ersatz bestehender Nutzungen und baulicher Strukturen im Sinne von typologischer Neuinterpretation (Fokus: quantitative Verdichtung)



Für noch unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone kommt als fünfter Strategie-Ansatz das "Neuentwickeln" zur Anwendung:



4.2 Gesamtstrategie

Ausgehend von den im Potenzialplan (vgl. Kap. 3.6.2) genannten Potenzialgebieten wurden gesamtheitliche Überlegungen zur Innenentwicklung unter Berücksichtigung der 5 Strategie-Ansätze angestellt. Dabei wurde auch die Umsetzbarkeit (politisch, finanziell etc.) von theoretisch denkbaren Strategien für einzelne Gebiete und Flächen mitberücksichtigt.

Das Resultat dieses Arbeitsschritts ist als Gesamtschau in nachfolgendem Strategieplan dargestellt. Neben der Kennzeichnung der spezifischen Strategien ist den einzelnen für die Innenentwicklung bedeutsamen Gebieten eine grobe Angabe zur Eignung und daraus resultierend eine Priorität (I - III) für die Umsetzung der jeweiligen Strategie zugeordnet.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für ein bezeichnetes Gebiet teilweise eine Kombination mehrerer Strategien denkbar ist und dass diese nicht immer eindeutig voneinander abgrenzbar sind. Zur Vereinfachung wird hier jeweils die im Vordergrund stehende Strategie bezeichnet.

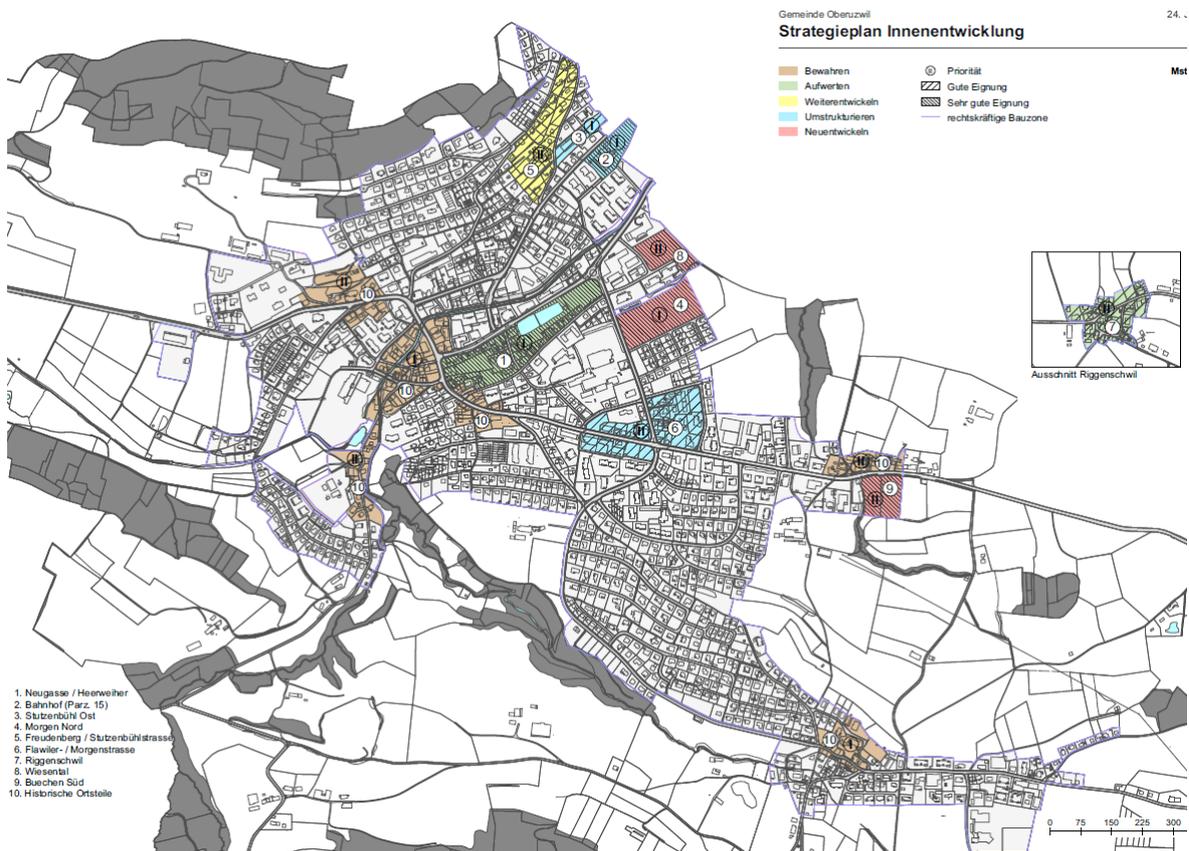


Abb. 18: Strategieplan

Die Potenzialgebiete Neugasse/Heerweiher, Morgen und Gewerbebrasse werden direkt in den Strategieplan übernommen, wobei unterschiedliche, gebietsspezifische Strategien beachtet sind. Detaillierte Betrachtungen haben ergeben, dass bei gewissen im Potenzialplan

bezeichneten Flächen eine leichte Änderung der räumlichen Gebietsabgrenzungen im Strategieplan angezeigt ist. So werden im Bereich Freudenberg/Stutzenbühlstrasse, an der Bahnhofstrasse (Gemeindegrenze zu Uzwil) sowie am Knoten Flawiler-/Morgenstrasse (Rosenbühl) zwei Gebiete neu abgegrenzt und bezeichnet (unterschiedliche Priorität).

Im Weiteren sind Ortsteile farblich hervorgehoben, die aufgrund ihrer historisch gewachsenen Baustrukturen und dem damit verbundenen Schutzcharakter für die qualitative Innenentwicklung im Sinne der Strategie "Bewahren" sehr bedeutsam sind. Es handelt sich dabei um die historischen Ortskerne von Oberuzwil (inkl. Einlenkerbereich Neugasse/Reseda-/Buchholdernweg) und Bichwil, das Gebiet Ghürst, der Bereich um die reformierte Kirche Oberuzwil und den historischen Teil von Buchen..

Als Spezialfall im Sinne der Innenentwicklung kann der Weiler Riggenschwil mit seinem kantonal bedeutsamen Ortsbild (vgl. ISOS) betrachtet werden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass Riggenschwil aufgrund der heute teilweise schlechten Bausubstanz und des entsprechend hohen Bedarfs an Erneuerungen exemplarisch für die Strategie "Aufwerten" in erhaltenswerten Ortsteilen bezeichnet und untersucht werden soll.

Als weiterer strategischer Aspekt der Innenentwicklung gilt die Siedlungsbegrenzung. Während in einzelnen klar umgrenzten Teilen der Gemeinde - namentlich im Gebiet Morgen Ost, Buechholderen und Häsler - eine Erweiterung des Siedlungsgebiets denkbar ist, soll im überwiegenden Teil der bestehenden Bauzone langfristig eine Begrenzung der Siedlungsfläche erfolgen. Damit wird dem Landschaftsbild, dem Schutz der nicht vermehrbaren Ressource Boden wie auch einer hohen Freiraumqualität für die Bevölkerung Rechnung getragen.

4.3 Testgebiete (Vertiefungsstudien zur Innenentwicklung)

Zur näheren Betrachtung, Evaluierung und anschliessend Festlegung der jeweiligen Strategien sind vier Gebiete anhand von Studien zu möglichen Entwicklungen bzw. Bebauungen näher untersucht worden (vgl. beiliegender Vertiefungsbericht „Testgebiete“):

– Neugasse / Heerweiher	-> Aufwerten	(1. Priorität)
– Riggenschwil	-> Aufwerten	(2. Priorität)
– Freudenberg / Stutzenbühlstrasse	-> Weiterentwickeln ³	(2. Priorität)
– Flawiler- / Morgenstrasse	-> Umstrukturieren	(2. Priorität)

4.3.1 Zentrale Aussagen zu den Testgebieten

Das ausführlich studierte Gebiet Neugasse/Heerweiher eignet sich für unterschiedlichste Entwicklungsvarianten, wobei die Strategie Aufwerten im Vordergrund steht. Für das westliche Teilgebiet wird unter Berücksichtigung der wichtigen Platzsituation in der Mitte eine mögliche

³ Für das östliche Teilgebiet ("Stutzenbühl Ost"), das als 2. Bautiefe parallel zur Bahnhofstrasse verläuft, wird die Strategie "Umstrukturieren" verfolgt, wobei aufgrund des grossen Potenzials 1. Priorität gilt.

Bebauungstypologie aufgezeigt. Für das östliche Teilgebiet stehen die ökologische Aufwertung des Weihers in Kombination mit einer teilweisen Neubebauung der heutigen Wiese (Ottikerpark), die einen ortsbaulichem Bezug aufweist und sich an historischen Gegebenheiten orientiert, zur Diskussion. Einem grosszügigen Freiraum, der öffentlichen Zugänglichkeit zum Weiher wie auch dem Erhalt der beiden geschützten Bäume und der baulichen Strukturen entlang der Neugasse wird dabei Rechnung getragen.

Im Weiler Riggenschwil (innerhalb Bauzone) stehen die Aufwertung der baulichen Substanz durch Sanierungen und allenfalls Umnutzungen im Vordergrund der Betrachtung. Ergänzend werden im Sinne der Innenentwicklung Möglichkeiten für Erweiterungen der baulichen Substanz durch punktuelle Neu- und Erweiterungsbauten aufgezeigt. Diese Ideenskizze bedarf angesichts des ländlichen und ortstypischen Charakters von Riggenschwil und der damit verbundenen Qualitäten einer vertieften Diskussion unter Bezug der kantonalen Denkmalpflege.

Das durch Einfamilienhäuser geprägte, stark geneigte Gebiet Freudenberg / Stutzenbühlstrasse eignet sich hauptsächlich für Ergänzungen durch Punkt- und Terrassenhäuser unter Beibehaltung der heutigen Strukturen (Ausnahme: Teilgebiet "Stutzenbühl Ost" mit angedachten Ersatzbauten für den bestehenden Gewerbe-Längsbau). Dabei ist der Erschliessung der einzelnen Grundstücke eine grosse Beachtung zu schenken (Gefälle, kleine Parzellenstrukturen etc.).

Für das Gebiet Flawiler- / Morgenstrasse werden sehr langfristig denkbare Umstrukturierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Unter Berücksichtigung des Lärmaspekts sind entlang der Flawilerstrasse deutlich dichtere Baustrukturen als heute denkbar, während im Geviert Rosenbühl auch dem Freiraum eine grosse Bedeutung zukommt.

4.3.2 Quantitative Abschätzungen

Im Rahmen der Arbeiten zu den vier Testgebieten wurde eine grobe Abschätzung des zusätzlichen Einwohner-Potenzials vorgenommen. Die entsprechenden Annahmen und Ergebnisse finden sich im beiliegenden Vertiefungsbericht „Testgebiete“.

Zusammenfassend weisen die vier untersuchten Testgebiete ein Potenzial für rund 390 neue Einwohner auf, wobei ein langfristiger Horizont (ca. 25 Jahre) zu berücksichtigen ist. Im Einzelnen sind folgende Einwohnerzunahmen denkbar:

– Neugasse / Heerweiher:	+ 130 E
– Riggenschwil	+ 30 E
– Freudenberg / Stutzenbühlstrasse	+ 110 E
– Flawiler- / Morgenstrasse	+ 120 E

Bis im Jahr 2035 (Zonenplanhorizont von 15 Jahren) sind im prioritär zu entwickelnden Gebiet Heerweiher / Neugasse sowie im Gebiet Stutzenbühlstrasse / Freudenberg gesamthaft ca. 100 neue Einwohner denkbar. Davon entfallen anteilmässig ca. 50 Einwohner auf heute überbaute Flächen (als Verdichtung, mittels Ersatzbauten) und 50 Einwohner auf unüberbaute Flächen (vgl. auch Darstellung zeitlicher Ablauf: Kap. 5).

4.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Wie in Kap. 3.6.2 erwähnt bestehen im Gebiet Oberstufenzentrum Schützengarten / Freibad Ghürst als auch bei der Primarschule Bichwil Möglichkeiten zur Erweiterung bzw. Ergänzung öffentlicher Einrichtungen. Die entsprechenden langfristigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind in nachfolgender Abbildung schematisch dargestellt. Im Bereich Mäusliwies ist darauf hinzuweisen, dass diese allseits von Bauzonen umgebene Fläche heute als übriges Gebiet (UeG) gilt und für eine Entwicklung zuerst einer Einzonung in die OeBA bedarf (gepunktete Pfeile in nachfolgender Abb.).



Abb. 19 Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen für öffentliche Nutzungen

5 Umsetzung

Die Umsetzung der im vorangehenden Kapitel aufgeführten Strategien unter Berücksichtigung der konkreten Eignungs- bzw. Testgebiete erfordert spezifische, aufeinander abgestimmte Massnahmen. Grob lassen sich solche Massnahmen in zwei Kategorien aufteilen:

a) Formelle Massnahmen:

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

- Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge)
- Anpassung des Rahmennutzungsplans (Umzonungen und Einzonungen, Baureglementsanpassungen bezüglich Zonenbestimmungen, Gestaltung, Abstellplatzvorschriften etc.)
- Sondernutzungspläne
- Verträge

b) Informelle Massnahmen:

Diese Massnahmen sind offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren. Zu nennen sind:

- aktive Bodenpolitik (z.B. Kauf / Verkauf von Schlüsselparzellen durch Gemeinde)
- Grundeigentümergegespräche
- Beratungsangebote durch Gemeinde
- Öffentlichkeitsarbeit
- Test- oder Masterplanung
- Bebauungsstudien

Unerlässlich bei allen im Strategieplan bezeichneten Gebieten sind Grundeigentümergegespräche. Durch einen frühzeitigen Einbezug der Direktbetroffenen können die Entwicklungsvorstellungen seitens der Gemeinde bezüglich der Realisierbarkeit überprüft und so die Weichen für weitere Schritte gestellt werden. Bei einigen Gebieten bietet es sich an, zu gegebener Zeit Verträge mit den Grundeigentümern bzw. allfälligen Investoren abzuschliessen. Im Vordergrund stehen dabei die mit dem neuen Planungs- und Baugesetz eingeführten verwaltungsrechtlichen Verträge (vgl. Art. 65 PBG⁴), zusätzlich das gesetzliche Kaufrecht (Art. 9 PBG).

⁴ 1 Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über:

- a) Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands zur Überbauung, namentlich Verträge über die Entschädigungslosigkeit einer Auszonung, wenn das Land nicht innert Frist überbaut wurde;
- b) Erschliessung von Bauland sowie Beiträge an Bau und Unterhalt von Erschliessungsanlagen;
- c) Erstellung öffentlicher Infrastrukturanlagen;
- d) Übernahme von Planungskosten;
- e) Zurverfügungstellung von Anteilen an Planungsmehrwerten für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse;
- f) Schutz und Erhaltung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes;
- g) Durchführung von städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahren vor der Überbauung;
- h) minimale Baudichten;
- i) preisgünstiger Wohnungsbau;
- j) energetische Massnahmen.

2 Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.

Eine Übersicht aller im Strategieplan (vgl. Abb. 18) bezeichneten Gebiete mit den jeweils umzusetzenden Massnahmen, gegliedert in «Aktivierungsmassnahmen» und «Weiterführende Massnahmen» (jeweils formell und informell), findet sich in Anhang 4. Mit diesen Massnahmen wird eine Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Bauzonenmobilisierung) beabsichtigt, was als eine Voraussetzung für allfällige Neueinzonungen gilt (vgl. Art. 15 Abs. 4 RPG). Für die vier in Kap. 4.3 beschriebenen Testgebiete gibt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht der durchzuführenden Massnahmen:

	Neugasse / Heerweiher	Riggenschwil	Freudenberg / Stutzenbühlstr.	Flawiler- / Morgenstrasse
Grundeigentümergegespräche	x	x	x	x
Varianzverfahren (z.B. Studienauftrag)	x		(x)	(x)
Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)	x	(x)	x	x
Anpassung Zonierung (Umzonung)	(x)		(x)	(x)
Sondernutzungsplan (SNP): Erstellung	x		(x)	(x)
SNP: Anpassung / Neuerstellung				x

Nachfolgend ist für die Testgebiete ein denkbarer zeitlicher Ablauf der wichtigsten Umsetzungsschritte in den nächsten rund 25 Jahren (Richtplan-Horizont) dargestellt. Da die Umsetzung von vielen, teilweise schwer abschätzbaren Faktoren (u.a. Nachfrage auf Wohnungsmarkt, Wille und Möglichkeiten der Grundeigentümer, politisch-gesellschaftliche Prioritäten etc.) abhängt, ist diese Übersicht mit einigen Vorbehalten zu betrachten.

Gebiet	1 - 10 Jahre		11 - 20 Jahre		> 20 Jahre
Neugasse / Heerweiher	Erwerb, Varianzverfahren, Sondernutzungsplan		Bebauung, Freiraumgestaltung etc. (ev. Etappierung)		
Riggenschwil	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche			
		Sanierung, Aufwertung, Bebauung			
Freudenberg / Stutzenbühlstrasse	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche, ev. SNP			
		Bebauung			
Flawiler- / Morgenstrasse <small>Etappen (Teilgebiete)</small>	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche	Varianzverfahren, SNP	Bebauung	
	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche	Varianzverfahren, SNP	Bebauung	
	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche		Varianzverfahren, SNP	Bebauung

6 Controlling

Da die Umsetzung der Siedlungsentwicklung eine Daueraufgabe ist und einen dynamischen Prozess darstellt, sind eine kontinuierliche Planungstätigkeit verbunden mit einer periodischen Überprüfung der bisher umgesetzten Massnahmen unerlässlich. Zum einen geht es um eine Umsetzungskontrolle, das heisst die Überprüfung, ob und wie die beabsichtigten Massnahmen tatsächlich umgesetzt worden sind. Zum anderen ist die Wirkungskontrolle zu nennen. Dabei gilt es zu evaluieren, welche konkrete Wirkung die umgesetzten Massnahmen aufweisen.

Beispielsweise sollte nach Abschluss eines Bauprojekts überprüft werden, wieviele neue Einwohner effektiv in diesem Gebiet wohnen, wie die konkreten Auswirkungen auf den Verkehr sind (z.B. Frequentierung ÖV, Mehrbelastung des Strassennetzes durch MIV) oder wie die Wahrnehmung des öffentlichen Raums dadurch verändert worden ist.

Im Sinne eines Monitorings sollte stets der Umsetzungsstand der einzelnen Planungen und Projekte im Auge behalten werden. So können bei Bedarf frühzeitig Anpassungen des Zeitplans, der Prioritätenfolge etc. vorgenommen werden. Sofern sich bei einer Planung z.B. Verzögerungen ergeben oder Bedingungen nicht eingehalten werden, sind die Ursachen mit den Betroffenen zu klären und allfällige Gegenmassnahmen proaktiv in die Wege zu leiten.

Auf Gemeindeebene bieten sich für ein gesamtheitliches Controlling folgende Aspekte an:

- Raumb Beobachtung:

Erhebung von räumlichen Informationen betreffend Bevölkerungsentwicklung und -verteilung (Anzahl Einwohner, soziale Durchmischung etc.), Verfügbarkeit von Bauland bzw. Potenzialgebieten (-> Nachführung Raum+), Gebäudebestand und -alter, Verkehrsaspekte (Mobilitätsverhalten, Verkehrsmengen (-> DTV), Modalsplit etc.)

- Datenanalysen:

Erhebung und Interpretation diverser Daten wie z.B. Entwicklung der Anzahl Schüler im Verhältnis zum Schul-Angebot, Zusammensetzung des Gewerbes und der Beschäftigten (Ausbildungsstand, Herkunft etc.), Entwicklung der Anzahl Pflegebedürftigen im Vergleich zum Angebot durch Pflegeheime, Spitex-Dienste etc.

Die Ergebnisse der Umsetzung sollten periodisch nachgeführt und festgehalten werden, um als Nachweis zur Siedlungsentwicklung nach innen eine aktuelle Übersicht zu präsentieren. Empfohlen wird eine jährliche Nachführung.

Anhang

- 1) Potenzialermittlung
- 2) Potenzialplan
- 3) Strategieplan
- 4) Übersicht der Massnahmen zur Bauzonenmobilisierung

Beilage

Testgebiete, Vertiefungsbericht zum vorliegenden Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Potenzialermittlung

	Gebäudealter	Baustruktur	Schutz	Qualitäten und Strukturen im Quartier	Raumnutzerdichte	Entwicklungs-/ Umnutzungsflächen	Bestehende Dichte und Flächenreserven	ÖV-Erschliessung	Versorgung (Schulen, Einkauf, Naherholung etc.)	Erschliessung und Versorgung	Potenzial (mit Gesamtpunktzahl 0 bis 3)
Im Weingarten / Freudenberg	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Stutzenbühl-/Bahnhofstrasse	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Wiesental-/Hirschenstrasse	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Freudenbergstrasse	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Ortszentrum	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Ghürst/Sägeweg	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Auwies	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Zehntland	○	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Neugasse/Heerweiher	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Gewerbstrasse	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Flawilerstrasse West	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Morgen	-	-	●	●	-	●	●	●	●	●	
Morgenwies	○	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Rosenbühl	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Flawilerstrasse Ost	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	
Buchen	●	●	●	●	●	●	●	○	●	○	
Haggen/Buchholdern	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Bichwil	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Riggenschwil	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Wilten	●	●	●	●	●	●	●	○	●	○	
Botsberg	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	

- Grosses Potenzial
- Mittleres Potenzial
- Geringes Potenzial
- Kein Potenzial
- Keine Beurteilung

Potenzialplan

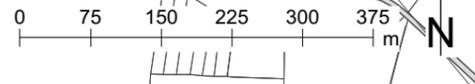
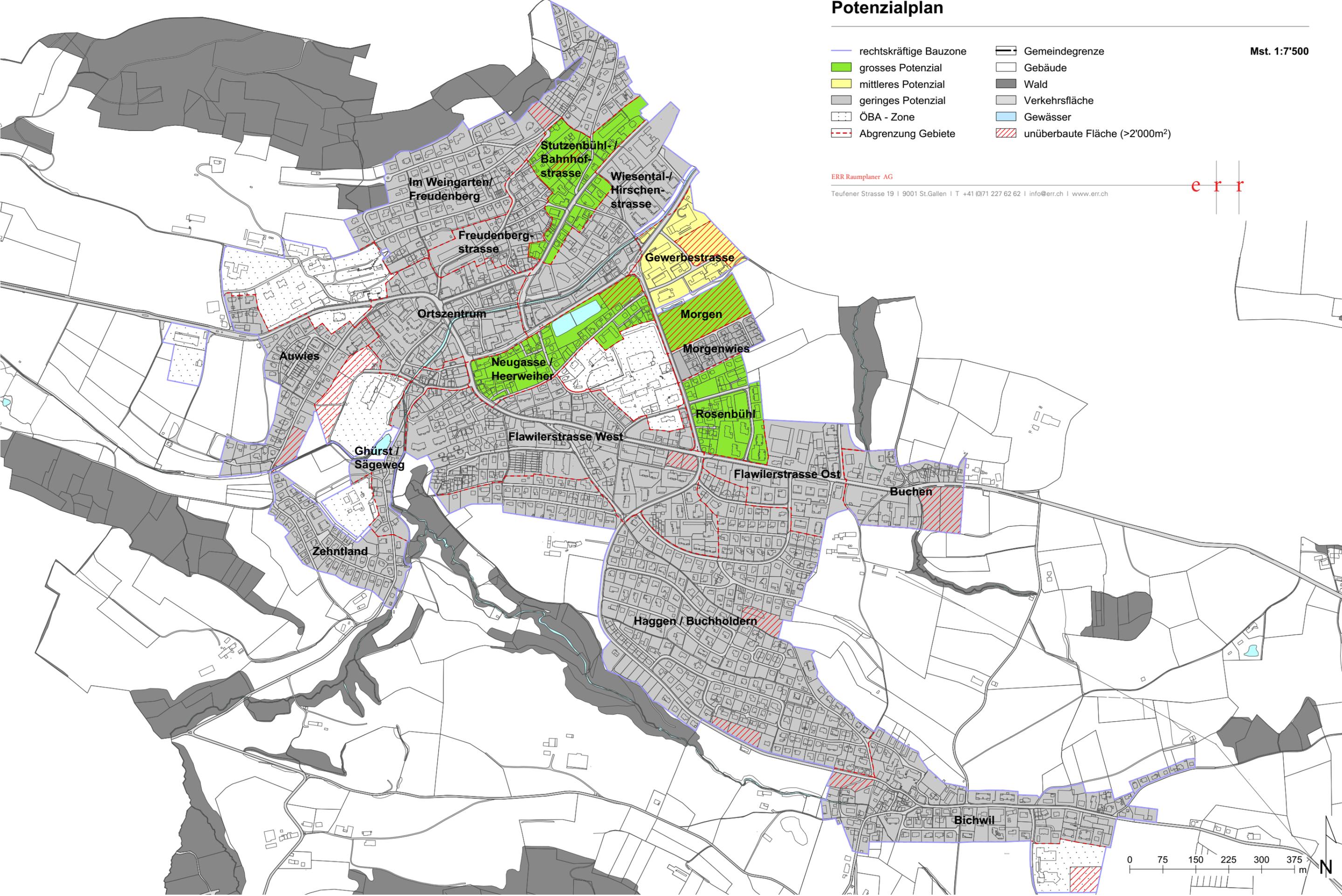
Mst. 1:7'500

- rechtskräftige Bauzone
- grosses Potenzial
- mittleres Potenzial
- geringes Potenzial
- ÖBA - Zone
- Abgrenzung Gebiete
- Gemeindegrenze
- Gebäude
- Wald
- Verkehrsfläche
- Gewässer
- unüberbaute Fläche (>2'000m²)

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

err



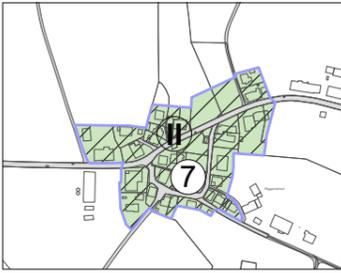
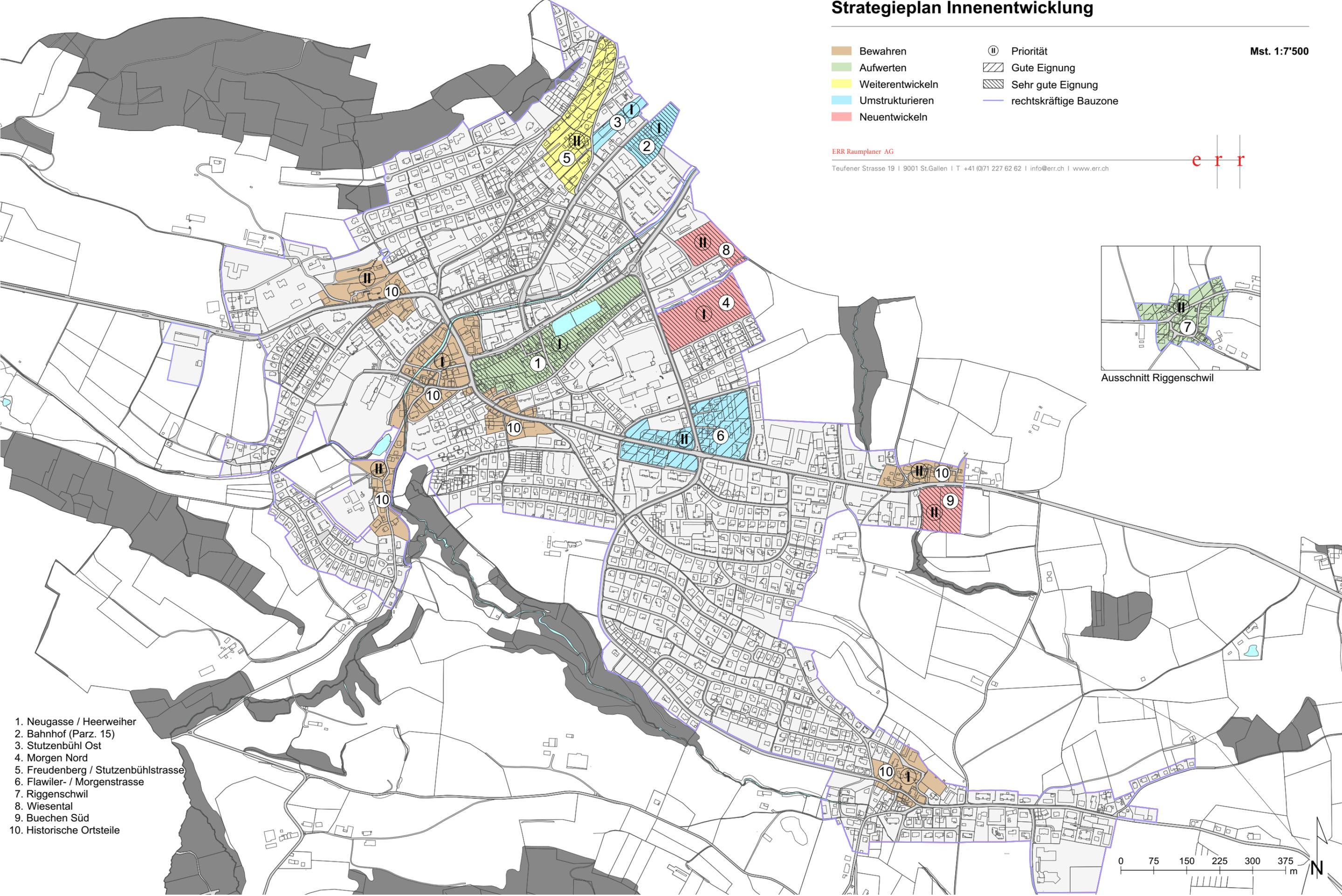
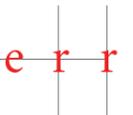
Strategieplan Innenentwicklung

Mst. 1:7'500

- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuentwickeln
- ② Priorität
- Gute Eignung
- Sehr gute Eignung
- rechtskräftige Bauzone

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Ausschnitt Riggenschwil

1. Neugasse / Heerweiher
2. Bahnhof (Parz. 15)
3. Stutzenbühl Ost
4. Morgen Nord
5. Freudenberg / Stutzenbühlstrasse
6. Flawiler- / Morgenstrasse
7. Riggenschwil
8. Wiesental
9. Buechen Süd
10. Historische Ortsteile



Übersicht der Massnahmen zur Bauzonenmobilisierung gemäss Strategieplan

Nr.	Gebietsbezeichnung	Strategie	Aktivierungsmassnahmen		Weiterführende Massnahmen		Zeithorizont
			formell	informell	formell	informell	
1	Neugasse / Heerweiher	Aufwerten	- Erwerb Parz. 336 (mit Heerweiher) seitens Gemeinde	- Verkaufsverhandlungen Parz. 336 - Gespräche mit Grundeigentümern und Nutzergruppen	- Prüfung Umzonung (ev. Teilgebiete) - Sondernutzungsplanung (SNP)	- Vertiefung Entwicklungsansätze - Partizipation Bevölkerung - Varianzverfahren (Fokus: Bereich Heerweiher/ Grünfläche)	bis 5-10 Jahre (ev. etappiert)
						- Projektbegleitung	5-10 bis 20 Jahre
2	Bahnhof (Parz. 15)	Umstrukturieren	- verwaltungsrechtlicher Vertrag (Überbauung, Parkierung etc.)	- Grundeigentümergehör			sofort
					- Sondernutzungsplanung	- Varianzverfahren	1 bis 5 Jahre
3	Stutzenbühl Ost	Umstrukturieren		- Vertiefung Entwicklungsansätze (Potenzial) - Grundeigentümergehör		- Sicherung der Erschliessung (ev. verwaltungsrechtlicher Vertrag)	bis 10 Jahre
					- Sondernutzungsplanung		11 bis 20 Jahre
4	Morgen Nord	Neuentwickeln		- Varianzverfahren	- Sondernutzungsplanung (Anpassungsbedarf bestehende SNPs)	- Erschliessung (inkl. LV-Verbindung zu Bahnhof Uzwil)	bis 15 Jahre (ev. etappiert)
5	Freudenberg / Stutzenbühlstrasse	Weiterentwickeln		- Vertiefung Entwicklungsansätze (Potenzial) - Grundeigentümergehör			bis 3 Jahre
					- ev. Sondernutzungsplanung(en)	- ev. Varianzverfahren - Bauberatung	laufend (bis 20 Jahre)
6	Flawiler- / Morgenstrasse	Umstrukturieren		- Vertiefung Entwicklungsansätze (Potenzial) - Grundeigentümergehör			bis 10 Jahre
					- Sondernutzungsplanung (z.T. Anpassungsbedarf bestehende SNP)	- Varianzverfahren	6 bis 25 Jahre (etappiert)
7	Riggenschwil	Aufwerten		- Vertiefung Entwicklungsansätze (Potenzial) - Grundeigentümergehör			bis 3 Jahre
						- Bauberatung, Beizug Denkmalpflege	laufend (bis 25 Jahre)
8	Wiesental	Neuentwickeln	- gesetzliches Kaufrecht	- Grundeigentümergehör			sofort
					- Sondernutzungsplanung (ev. Anpassungsbedarf bestehender SNP)	- Erschliessung (inkl. LV-Verbindung zu Bahnhof Uzwil)	1 bis 15 Jahre (ev. etappiert)
9	Buechen Süd	Neuentwickeln		- Erarbeitung Entwicklungskonzept			bis 10 Jahre
					- Sondernutzungsplanung	- Varianzverfahren - Erschliessung	11 bis 20 Jahre (ev. etappiert)
10	Historische Ortsteile	Bewahren				- Bauberatung (ev. Beizug Denkmalpflege)	laufend
					Erarbeitung Gestaltungsrichtlinie		bis 10 Jahre