



G E M E I N D E  
U Z N A C H

Projekt Nr. 079.3.013

28. September 2022

## **Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**

(inkl. qualitativer und quantitativer Siedlungsanalyse)

### Planungsbericht

**Erlass**

---

## Ingress

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

www.err.ch  
info@err.ch  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Abstrakt</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>7</b>
	2.2 Datengrundlage GIS-Analyse.....	8
<b>3</b>	<b>Historische Entwicklung</b> .....	<b>9</b>
	3.1 Ortsgeschichte .....	9
	3.2 Siedlungsentwicklung.....	9
	3.3 Regionale Einbettung.....	12
<b>4</b>	<b>Bevölkerungsanalyse</b> .....	<b>13</b>
	4.1 Bevölkerungsentwicklung.....	13
	4.2 Altersstruktur.....	14
	4.3 Haushaltzusammensetzung.....	15
<b>5</b>	<b>Wirtschaftsanalyse</b> .....	<b>17</b>
	5.1 Vollzeitäquivalentstellen.....	17
	5.2 Räumliche Verteilung der Vollzeitäquivalentstellen.....	18
<b>6</b>	<b>Baustruktur und Kulturgüter</b> .....	<b>19</b>
	6.1 Baujahr und Gebäudetypen .....	19
	6.2 Leerwohnungsbestand.....	20
	6.3 Ortsbilder und Kulturobjekte.....	20
	6.4 Freiräume in der Gemeinde .....	21
<b>7</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>23</b>
	7.1 Allgemeines.....	23
	7.2 Motorisierter Individualverkehr.....	23
	7.3 Öffentlicher Verkehr .....	24
	7.4 Fuss- und Radverkehr.....	24
<b>8</b>	<b>Konzept der räumlichen Entwicklung</b> .....	<b>25</b>
	8.1 Übriges Gemeindegebiet.....	26
<b>9</b>	<b>Strategie Siedlungsentwicklung nach innen</b> .....	<b>28</b>
	9.1 Handlungsstrategien .....	29
	9.1.1 Bewahren.....	30
	9.1.2 Aufwerten.....	31
	9.1.3 Weiterentwickeln.....	32
	9.1.4 Umstrukturieren .....	33
	9.1.5 Neuentwickeln .....	34
	9.2 Umsetzungsmassnahmen.....	35

<b>10</b>	<b>Quantitative Siedlungsanalyse.....</b>	<b>36</b>
10.1	Einwohnerdichte.....	36
10.2	Zielvorgaben des Kantons.....	37
10.3	Kapazitäten innerhalb der Bauzone .....	37
10.3.1	Dichtekapazität in der überbauten Bauzone .....	37
10.3.2	Kapazität der unbebauten Bauzone.....	38
10.4	Gesamtkapazität in der Gemeinde.....	38
10.5	Einfluss bekannter Planvorhaben.....	38
10.6	Weitere Analysen .....	39
10.6.1	Raumnutzende .....	39
10.6.2	Flächenpotenziale in den Arbeitszonen .....	39
10.7	Potenzialanalyse .....	40
10.7.1	Potenzialplan .....	40
10.7.2	Potenzialminderungsplan.....	41
<b>11</b>	<b>Qualitative Siedlungsanalyse.....</b>	<b>42</b>
11.1	Uznaberg.....	44
11.2	Uznertor West .....	45
11.3	Am Aabach.....	46
11.4	Südhang West.....	47
11.5	Usserhirschland .....	48
11.6	Zürcherstrasse .....	49
11.7	Remigihof.....	51
11.8	Gallusstrasse .....	53
11.9	Chrüzchile .....	54
11.10	Ortsbildschutzgebiet.....	55
11.11	Zentrumsentwicklung .....	57
11.12	Linth-Resort.....	59
11.13	Burgerriet .....	60
11.14	Unterer Stadtgraben.....	61
11.15	Burgmauerstrasse.....	62
11.16	Hinterstadt.....	63
11.17	Herrenacker .....	64
11.18	Rickenstrasse.....	66
11.19	Südhang Ost .....	67
11.20	Hegner .....	69
11.21	Wiräben.....	70
11.22	Zeughausstrasse.....	72

11.23	Bohl / Mülau .....	73
11.24	Lindenstrasse.....	74
11.25	Rotfarb .....	75
<b>12</b>	<b>Fokusgebiete .....</b>	<b>76</b>
12.1	Fokusgebiete der 1. Priorität .....	76
12.2	Fokusgebiete der 2. Priorität .....	77
12.3	Fokusgebiete der 3. Priorität .....	78
<b>13</b>	<b>Controlling .....</b>	<b>79</b>
<b>14</b>	<b>Mitwirkung der Bevölkerung .....</b>	<b>80</b>
<b>15</b>	<b>Vorprüfung.....</b>	<b>81</b>
<b>16</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>82</b>
<b>17</b>	<b>Beilagen .....</b>	<b>82</b>
	Dichtekapazitäten im überbauten Gebiet.....	83
	Dichtekapazität Raum+ (unbebaute Bauzone).....	84
	Gesamtkapazität in der Gemeinde .....	85
	Einfluss von bekannten Planungsvorhaben und möglichen Entwicklungen .....	86

---

## 1 Abstrakt

Die Gemeinden sind verpflichtet, bis im Jahr 2027 ihre Planungsinstrumente an die neue kantonale respektive nationale Gesetzgebung anzupassen. Wesentlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision und Grundlage für die Erarbeitung der weiteren Planungsinstrumente (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) ist die hier vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Aussagen aus dem aktuellen kommunalen Richtplan, dem «Masterplan Fortschreibung 2019» und Kenntnisse von aktuellen Planvorhaben bilden die Grundlage dieses Berichts. Die wichtigsten Erkenntnisse sind:

- Die Gemeinde Uznach verzeichnete in den letzten zwei Jahrzehnten ein beinahe kontinuierliches Wachstum. Bis im Jahr 2040 geht der Kanton von einem Wachstum von 1'251 Personen aus. Die Leerwohnungsziffer nahm seit 2015 stark ab und die Zahl der Vollzeitäquivalentstellen ging im selben Zeitraum ebenfalls zurück.
- Das Konzept der räumlichen Entwicklung zeigt auf, wie sich die Gemeinde zukünftig entwickeln soll. Ebenfalls ersichtlich sind wichtige Infrastrukturbauten und der Umgang mit dem übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone). Letzteres ist gemäss Planungs- und Baugesetz nicht mehr vorgesehen.
- Die quantitative Siedlungsanalyse hat ergeben, dass innerhalb des nächsten Zonenplanhorizonts (15 Jahre) in der bebauten und unbebauten Bauzone noch Kapazitäten für ca. 750 Einwohner/innen zur Verfügung stehen würden. Zusammen mit den Mehrkapazitäten bekannter Planvorhaben steht in der heute ausgeschiedenen Bauzone voraussichtlich für alle 1'251 Personen Wohnraum zur Verfügung.
- Die qualitative Siedlungsanalyse hat gezeigt, dass sich die grössten Entwicklungspotentiale in Bahnhofsnähe befinden und somit optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind. Eine bauliche Entwicklung in weiter entfernt gelegenen Quartieren und an den Hanglagen soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht forciert werden.
- Der Leitfaden «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» des Kantons beschreibt vier Strategien zur inneren Entwicklung. Die Aussagen wurden konkretisiert und daraus die Strategie für die Gemeinde exakt definiert. Aufgrund der Siedlungsanalyse wurde jedem Gebiet eine Strategie zugewiesen. Details sind dem entsprechenden Plan im Anhang zu entnehmen.
- In enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat wurden aufgrund der Erkenntnisse der Siedlungsanalyse Fokusgebiete mit unterschiedlichen Prioritätsstufen definiert. Bei der Entwicklung dieser strategisch wichtigen Gebiete nimmt die Gemeinde Uznach eine aktive Rolle ein und sorgt für eine konsequente Umsetzung der Strategien.
- Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Uznach bestrebt ist, die zu erwartende Bevölkerungszunahme innerhalb der heute ausgeschiedenen Bauzone aufzunehmen und Innenentwicklungspotentiale gezielt zu aktivieren.

---

## 2 Ausgangslage

Die Rahmenbedingungen in der Raumplanung haben sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Auf Bundesebene trat Mitte 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Hauptanliegen der Revision war, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken und damit eine Antwort auf die Landschaftszersiedelung zu finden. Von den Gemeinden und Kantonen sind griffigere Massnahmen in der Umsetzung gefordert. Der Kanton St.Gallen hat in der Folge die Überarbeitung des kantonalen Richtplans an die Hand genommen und die neuen raumplanerischen Anforderungen auf kantonaler Stufe umgesetzt. Im Herbst 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan „Teil Siedlung“ genehmigt.

Parallel zur Überarbeitung des Richtplans hat der Kanton St.Gallen am 01. Oktober 2017 das neue Planungs- und Baugesetz in Kraft gesetzt. Die Messweisen und die Terminologie wurden grundlegend überarbeitet und angepasst. Aufgrund der neuen Gesetzgebung ist eine Anpassung der Baureglemente auf kommunaler Ebene notwendig. Die maximale Frist zur Umsetzung beträgt 10 Jahre. Die Erarbeitung eines Gemeindestrassenplan sowie die Festlegung der Gewässerräume nach Bundesgesetz sind weitere Aufgaben, die im Rahmen der Ortsplanung erledigt werden können.

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde haben folgendes Alter:

- Richtplan: 15. Dezember 2010
- Zonenplan: 30. März 1984 (mit Nachführungen bis 10 Juni 2018)
- Baureglement: 30. März 1984 (mit Nachführungen bis 05. Juli 2017)
- Schutzverordnung: 15. Juli 1999 (derzeit in Revision)
- Übersicht Stand Erschliessung: 13. Dezember 2016

Der vorliegende Bericht entspricht sowohl einer Bestandsaufnahme wie auch einem Ausblick in die Zukunft. Neben der herkömmlichen Siedlungs- und Freiraumanalyse werden unter Zuhilfenahme eines Geoinformationssystems (GIS) statistische Daten von Bund, Kanton und Gemeinde ausgewertet und räumlich dargestellt. Die Analyse wird dabei auf die Daten beschränkt, die der Lösung der Aufgabenstellung dienen, also diejenigen, mit denen sich Innenentwicklungspotenziale ermitteln lassen. Basierend auf dieser Analyse werden Schwachstellen identifiziert, Entwicklungspotenziale lokalisiert und ein umfangreiches Entwicklungskonzept für die Gemeinde erarbeitet.

## 2.2 Datengrundlage GIS-Analyse

### Bundesamt für Statistik (BFS)

- Eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR), 01. Juli 2018
- Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), 2016

### Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

- ÖV-Güteklassen und Haltestellen, 07. Februar 2018

### ETH-Zürich

- Raum+, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung ETH Zürich, 16. Juni 2017

### Gemeinde Uznach

- Einwohnerregisterdaten (EWR), 25. Oktober 2018

### Domeisen AG:

- Amtliche Vermessung Uznach (AV), 28. Oktober 2018
- Zonenplan, 18. Dezember 2015

In der Beilage zum Planungsbericht sind sämtliche GIS-Karten in voller Grösse zu finden.



## 3 Historische Entwicklung

### 3.1 Ortsgeschichte

Uznach blickt auf eine lange Geschichte zurück. Zeuge der Vergangenheit ist vor allem das historische Städtchen, das der Gemeinde ihr unverkennbares Gesicht gibt. Erstmals wird Uznach als «Uzinaa» im Jahr 741 urkundlich erwähnt. Ende des 12. Jahrhunderts gründeten die Grafen von Toggenburg auf dem nach Süden abfallenden Nagelfluhfelsen das Städtchen Uznach. Die Erbfrage um die Landschaft Uznach löste den Alten Zürich Krieg zwischen 1436 und 1450 aus. Sowohl Zürich wie auch die Stände Schwyz und Glarus wollten Uznach unter ihre Obhut bringen. Der Krieg verlief zu Ungunsten der Zürcher. Die Verhaftung eines neugläubigen Pfarrers durch die Schwyzer in Uznach führte 1529 zum Ausbruch des ersten Kappeler Krieges. Zürich sperrte darauf den katholischen Orten den Markt, worauf es 1531 zum zweiten Kappeler Krieg kam. In der Schreckensnacht vom 18. zum 19. August 1762 fiel das Städtchen einer Brandkatastrophe zum Opfer. Die Kirche, das Spital, 82 Häuser und 18 Stadel wurden vernichtet. Verschont blieben nur das untere Tor, zwei benachbarte Häuser, das obere Tor und der Hexenturm auf dem Burgplatz. Im Zuge der französischen Revolution wurde Uznach dem neu gegründeten Kanton Linth zugeteilt. Als 1803 der Kanton St.Gallen gegründet wurde, wurde dieser in 8 Bezirke aufgeteilt, der Bezirk Uznach umfasste das Gebiet von Rapperswil bis Amden.

Die Kantonsverfassung von 1831 teilte dann das Gebiet in die Bezirke See und Gaster auf. Die letzte Kantonsverfassung von 2003 verabschiedete sich von den Bezirken und schuf acht Wahlkreise, darunter den Wahlkreis See-Gaster von Rapperswil-Jona bis Amden.

Jahrzehntelang war Uznach Bezirkshauptort, wo die meisten kantonalen Institutionen ihren Sitz hatten. Heute finden sich in Uznach das Kreisgericht See-Gaster, das kantonale Untersuchungsamt für Sargans, Gaster, See, Obertoggenburg und Neutoggenburg, die Jugendanwaltschaft und das Regionalgefängnis mit Polizei. Die Gemeinde ist jedoch auch Standort vieler regionaler Angebote wie z.B. des Spitals Linth, des Pflegezentrums Linthgebiet, des psychiatrischen Dienstes Süd, der Pro Senectute, der Fachstelle Integration Linthgebiet oder des Berufs- und Informationszentrums (BIZ).

### 3.2 Siedlungsentwicklung

Das Zentrum der Gemeinde Uznach bilden das historische Städtchen und der Bahnhof. Weitere Gebäude konzentrierten sich primär entlang der Hauptverkehrsachsen. Insgesamt war die Gemeinde sehr ländlich geprägt. Wie auf den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich ist, hat die flächenmässige Ausdehnung aufgrund der zahlreichen Einfamilienhäuser stark zugenommen. Seit 1981 ist die ständige Wohnbevölkerung von 4'306 auf 6'416 Einwohner per Ende 2018 gestiegen.

Gemeinde  
Uznach – Ge-  
schichte in  
Kürze

Zugriff: Juli 2019



**Uznach 1960**  
Swisstopo



**Uznach 1978**  
Swisstopo



**Uznach 1990**  
Swisstopo



**Uznach 2000**  
Swisstopo



**Uznach 2010**  
Swisstopo



**Uznach 2017**  
Swisstopo

### 3.3 Regionale Einbettung

Uznach liegt im Linthgebiet in unmittelbarer Nähe des Zürichsees am Fusse des Rickens und verfügt über hervorragende Anbindungen an die lokalen und regionalen Verkehrswege. Diese Vorzüge machen Uznach zu einem attraktiven Standort für Private und Firmen.

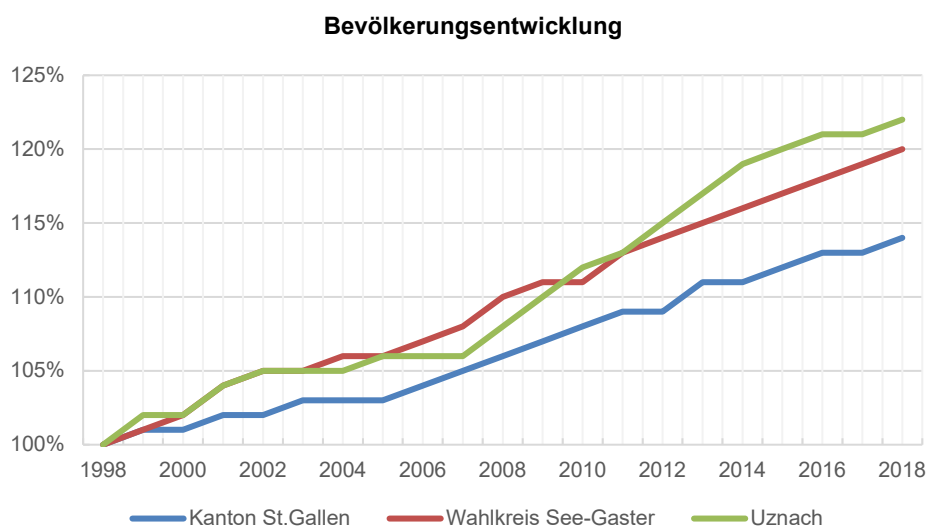


Landeskarte  
Swisstopo

## 4 Bevölkerungsanalyse

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

In den vergangenen zwei Jahrzehnten ist die ständige Wohnbevölkerung von Uznach fast stetig gestiegen. Während 1998 erst 5'230 Personen in der Gemeinde wohnhaft waren, so waren es per Ende 2018 bereits 6'416 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1'186 Personen oder 22.7%. In der Periode von 1998 bis 2007 erfolgte das Wachstum eher sprunghaft, währenddem es ab 2008 relativ kontinuierlich erfolgte. Nach kurzer Stagnation in den Jahren 2016/17 ist die Zahl per Ende 2018 nochmals angestiegen auf total 6'416 Einwohnerinnen und Einwohner.



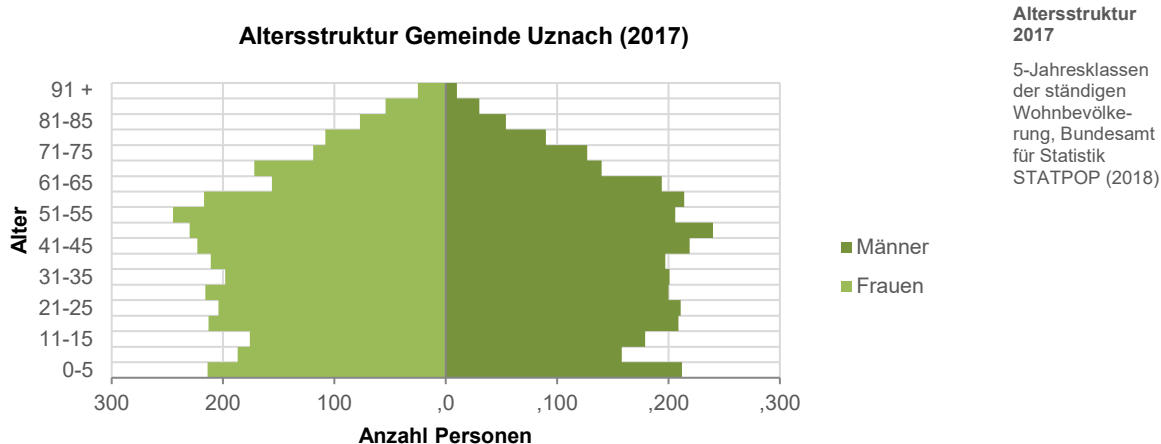
**Bevölkerungs-  
entwicklung  
1998-2018**

Ständige Wohnbevölkerung; Bundesamt für Statistik (ESPOP, STATPOP)

Im Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung des ganzen Wahlkreises See-Gaster kann festgestellt werden, dass die Entwicklung in Uznach anfangs sehr ähnlich, ab 2008 aber steiler verlaufen ist. Die relativen Bevölkerungszunahmen in der Gemeinde Uznach (+ 23.0%) und dem Wahlkreis See-Gaster (+ 20.0%) übersteigen diejenige des Kantons St. Gallen (+ 14.0%) deutlich. Dieser Bevölkerungsanstieg wurde innerhalb der damals bereits ausgeschiedenen Bauzone aufgenommen. Die einzig namhafte Einzonung seit damals war jene des Pumpwerks Grynau in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

### 4.2 Altersstruktur

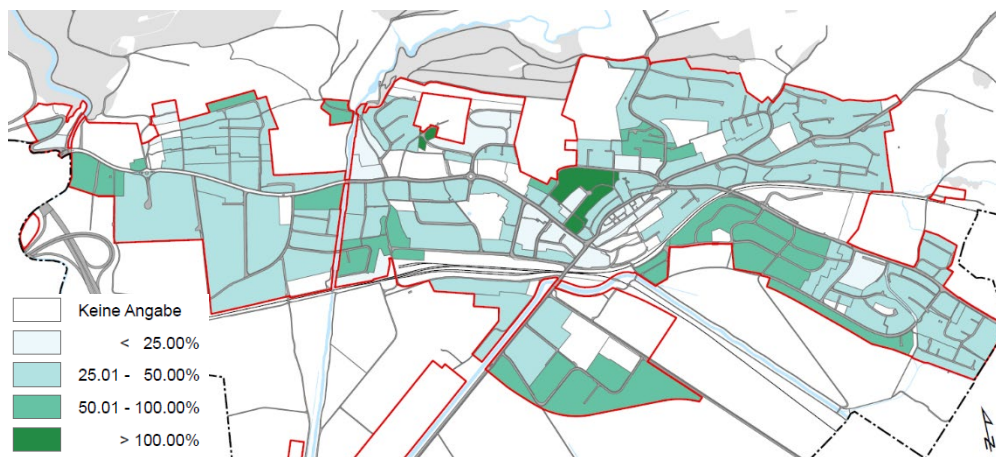
Die urnenförmige Alterspyramide markiert den Beginn einer langsamen Überalterung der Gemeinde. Die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre zeigen sich auch noch im Jahr 2017 mit hohen Bevölkerungszahlen innerhalb der entsprechenden Altersklasse. Eine auffallende Lücke bildet sich bei den 11-15-Jährigen die stark untervertreten sind.



Der Jugend- beziehungsweise Altersquotient des Bundesamtes für Statistik lässt weitere Rückschlüsse auf die Altersstruktur zu. Dabei wird das Verhältnis der 0- bis 19-Jährigen respektive der über 64-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen berechnet.

Bei der Interpretation der nachfolgenden Karten bedarf es aufgrund der Berechnungsweise der Quotienten gewisser Vorsicht. Ein grosser Altersquotient bedeutet nicht zwangsläufig, dass im entsprechenden Gebiet vorwiegend ältere Menschen leben, sondern nur, dass diese im Verhältnis zu den Personen im erwerbstätigen Alter relativ zahlreich sind. Gleiches gilt für die Jugendlichen.

Auf der nachfolgenden Karte ist erkennbar, dass der Jugendquotient über weite Gemeindeteile hinweg gleichmässig ist.

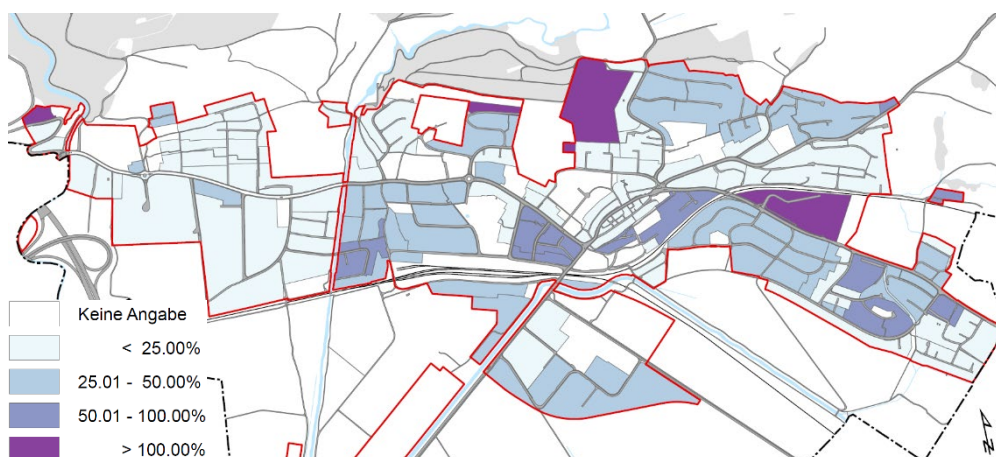


**Jugendquotient**

Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1

Bezüglich des Altersquotienten sind mehrere Gebiete mit einem überdurchschnittlichen Altersquotienten erkennbar. Beispiele dafür sind die Abtei St.Otmar sowie das Pflegezentrum Linthgebiet beim Spital.



**Altersquotient**

Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1

**4.3 Haushaltzusammensetzung**

Die Zahl der Haushalte innerhalb der Gemeinde hat sich seit den 1970er Jahren von 1'084 auf 2'539 mehr als verdoppelt, wobei sich die Zusammensetzung der Haushalte massgeblich verändert hat.

Während 1970 der Haushalt mit Kindern noch die dominierende Haushaltform war, wurde diese bis ins Jahr 2017 von den reinen Erwachsenenhaushalten verdrängt. Letztere machten 1970 rund einen Drittel aller Haushalte aus. Der Anteil der Familienhaushalte ist von 50.0% in

den 1970ern auf heute gut 28.0% gesunken. Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich seit 1970 mehr als vervierfacht und macht heute etwas weniger als einen Drittel der Haushaltstypen auf. Auf Ebene Wahlkreis und Kanton ist eine sehr ähnliche Entwicklung zu beobachten.





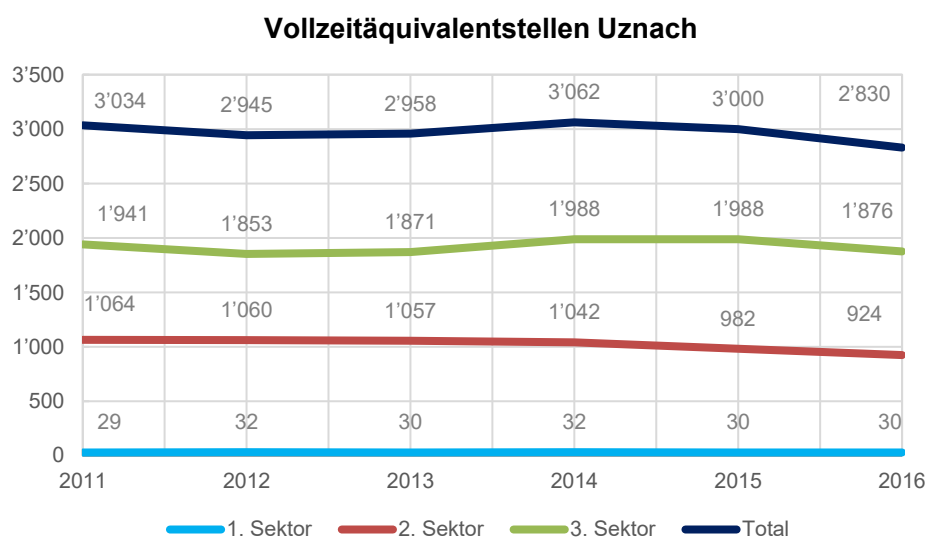
## 5 Wirtschaftsanalyse

### 5.1 Vollzeitäquivalentstellen

Die Beschäftigten, in diesem Fall die Vollzeitäquivalentstellen, werden in der Regel einem der drei Wirtschaftssektoren zugewiesen:

- Primärer Sektor: Landwirtschaft
- Sekundärer Sektor: Industrie und Baugewerbe
- Tertiärer Sektor: Dienstleistungen

Die Anzahl der Vollzeitäquivalentstellen ist im Zeitraum von 2011 bis 2016 um knapp 7.0% von 3'034 auf 2'830 gesunken. Im Jahr 2014 wurde ein Zwischenhoch mit 3'062 erreicht. Der erste Sektor hat sich relativ konstant gehalten und hat nur minime Veränderungen zu verzeichnen. Der zweite Sektor hat am meisten Vollzeitäquivalentstellen einbüßen müssen.

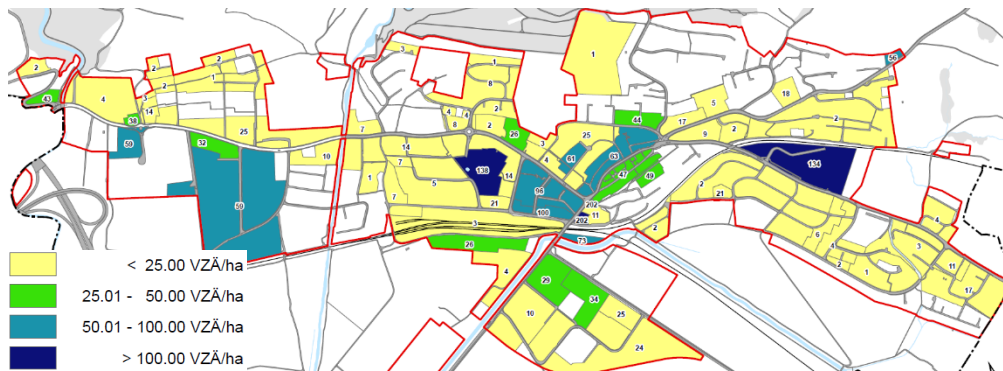


Entwicklung der  
Vollzeitäquiva-  
lentstellen in  
Uznach

Bundesamt für  
Statistik, STA-  
TENT (2016)

## 5.2 Räumliche Verteilung der Vollzeitäquivalentstellen

Die folgende Grafik bildet die Beschäftigtendichte in Vollzeitäquivalenten pro Hektare ab. Die grösste Konzentration an Vollzeitäquivalentstellen gibt es in den dunkelblau (> 100 VZÄ / ha) eingefärbten Flächen rund um das Spital Uznach, das Pflegezentrum Linthgebiet sowie die Streuli Pharma AG.



Räumliche Verteilung der Vollzeitäquivalentstellen

Darstellung: ERR Raumplaner AG

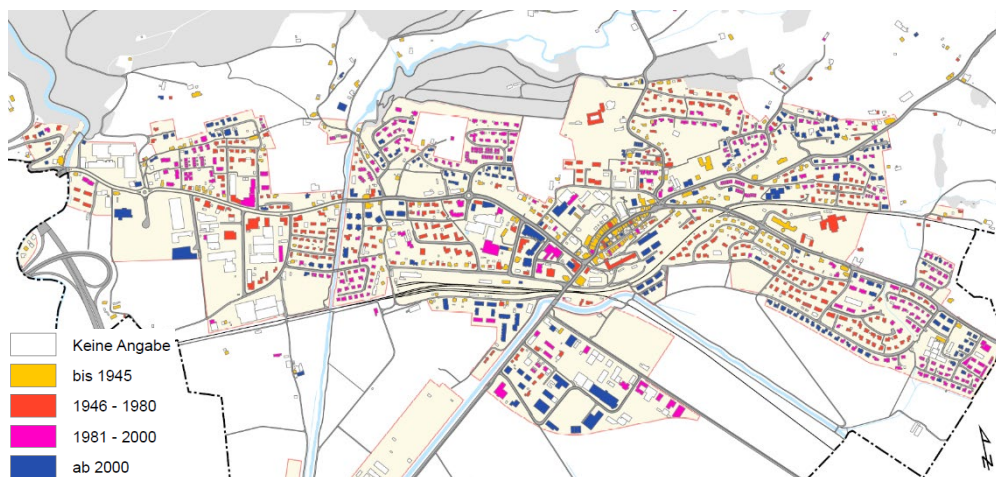
Quellen: Kapitel 1.1

## 6 Baustruktur und Kulturgüter

### 6.1 Baujahr und Gebäudetypen

Die untenstehende Karte basiert auf dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundes und zeigt die Gebäude von Uznach klassiert nach Bauperiode.

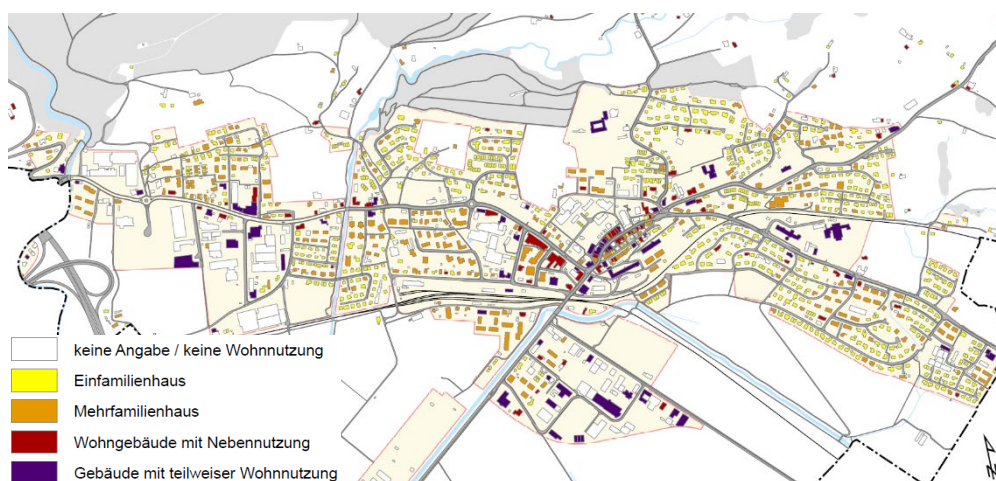
Die vor 1945 erbauten Gebäude stehen vor allem im historischen Städtchen sowie vereinzelt und verteilt über das Gemeindegebiet. Ein Grossteil der Gebäude ist nach 1980 entstanden und hat eine grosse flächenmässige Ausdehnung des Siedlungsgebiets bewirkt. Nach 2000 sind einige grössere Industriebauten am Siedlungsrand entstanden.



#### Bauperiode

Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen Kapitel  
1.1



#### Gebäudetyp

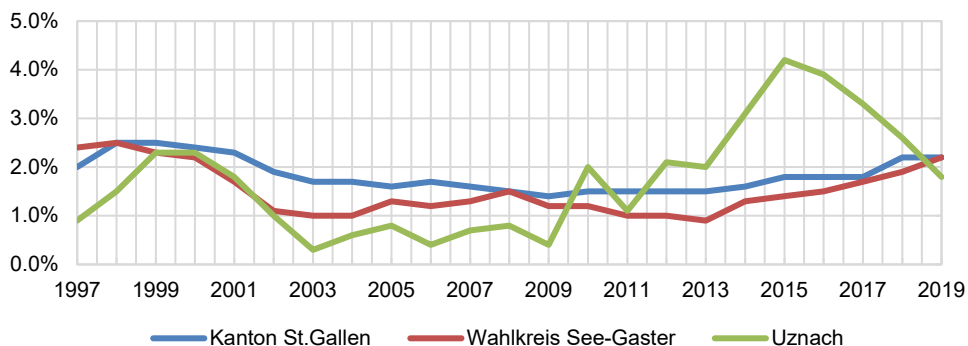
Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1

### 6.2 Leerwohnungsbestand

Die Analyse des Leerwohnungsbestandes seit 1997 zeigt, dass die Gemeinde Uznach vor allem in den letzten 7 Jahren auffallend viele Leerstände aufgewiesen hat. Der Leerwohnungsbestand ist auch im Wahlkreis See-Gaster sowie im ganzen Kanton St.Gallen gestiegen, jedoch nicht so stark wie in Uznach. Der Peak wurde im Jahr 2015 erreicht mit über 4.0% Leerwohnungen und hängt insbesondere ab vom Neubau einer grossen Wohnsiedlung mit über 100 Wohnungen. Die Nachfrage hat nun aber das Angebot aufgefangen und der Leerwohnungsstand lag 2018 bei 2.6%. Per Juni 2019 lag der Wert noch bei 1.8% und somit unter den Werten von Wahlkreis respektive Kanton.

**Leerwohnungsziffer**

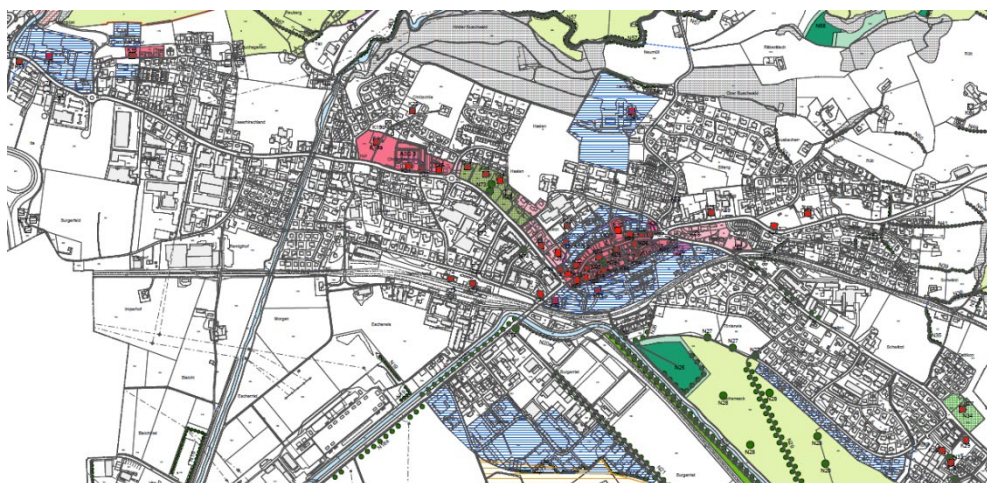


Leerwohnungsziffer

Bundesamt für Statistik, STATENT, September 2018

### 6.3 Ortsbilder und Kulturobjekte

Der Ortsbildschutz und die Kulturobjekte werden im Rahmen der Überarbeitung der Schutzverordnung vertieft abgehandelt und sind daher nicht Teil dieses Berichts. Die Erkenntnisse aus diesem Planungsinstrument sind aber stets berücksichtigt worden resp. in die Strategieentwicklung miteingeflossen.

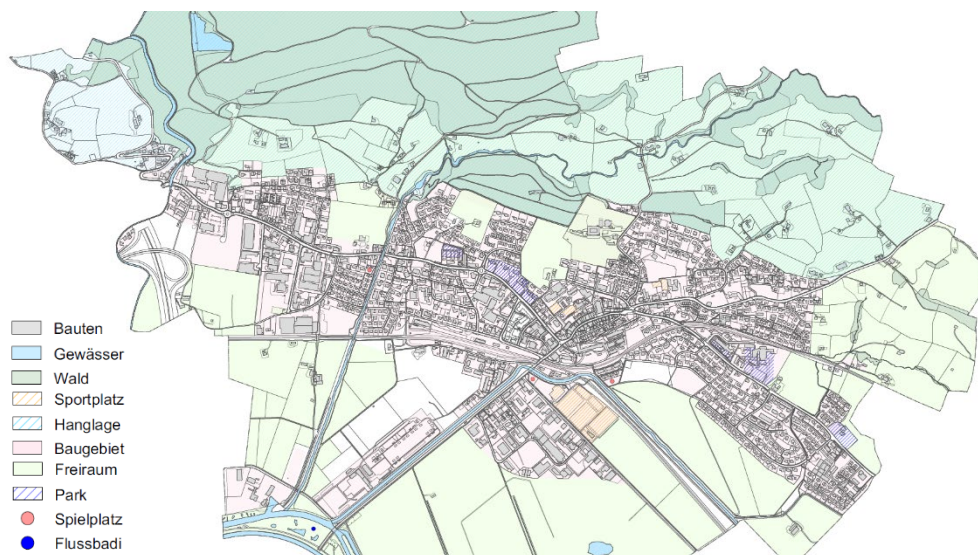


Schutzverordnung der Gemeinde Uznach (Stand: öffentliche Auflage)

ERR Raumplaner AG

#### 6.4 Freiräume in der Gemeinde

Die Darstellung zeigt die verschiedenen Freiräume innerhalb der Gemeinde Uznach.



Freiräume in der  
Gemeinde  
Uznach

ERR Raumplaner  
AG

Es ist auffallend, dass innerhalb des Siedlungsgebietes nur kleinste öffentliche Parkanlagen zu finden sind. Bei einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen und einer verdichteten Bauweise sind es insbesondere diese Flächen, welche an Bedeutung gewinnen und für eine angemessene Wohnumfeldqualität sorgen. Vor allem für ältere Menschen oder Menschen mit einem eingeschränkten Bewegungsradius sind siedlungsinterne Freiräume von grosser Bedeutung.

Attraktiv gestaltete Aussenräume mit grosszügigen Grünflächen haben gegenüber versiegelten Bodenflächen gewichtige Vorteile. An heissen Sommertagen wirken Grünflächen und Pflanzungen im Allgemeinen einem starken Temperaturanstieg im Siedlungsgebiet entgegen. Bei Starkniederschlägen kann das anfallende Wasser viel besser aufgenommen und kontrolliert abgeführt werden. Nicht zuletzt können Grünflächen optisch eine Aufwertung gegenüber den bebauten Strukturen sein.

Die Freiraumthematik - insbesondere die Aussenraumgestaltung und die Bodenversiegelung - ist im kommunalen Richtplan aufzunehmen und später im Rahmen der Erarbeitung von Zonenplan und Baureglement gebührend zu berücksichtigen.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes profitieren die Einwohner/ innen von attraktiven Grün- und Freiräumen. Die nördlich ansteigenden und teilweise intensiv bewaldeten Hügel bieten eine wunderbare Aussicht über die Gemeinde, die Linthebene und die südlich gelegenen Alpen. Auch südlich der Gemeinde liegen attraktive Freiräume und wertvolle Naherholungsgebiete. Das Burgerriet und das östlich angrenzende Kaltbrunnerriet sind Flachmoore und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung und zeichnen sich durch eine einzigartige Flora und Fauna aus.



**Burger-, Ben-  
ner- und Kalt-  
brunnerriet**

ERR Raumplaner  
AG

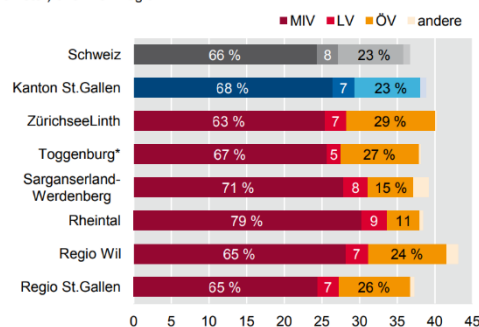
## 7 Verkehr

### 7.1 Allgemeines

Uznach liegt verkehrstechnisch sehr günstig. In alle Richtungen sind gute bis sehr gute Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) sowie auch mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) vorhanden. Die Abbildung zum Modalsplit zeigt, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs im Gebiet Zürichsee-Linth tiefer ist als im kantonalen Vergleich. Gleichzeitig ist der Anteil des öffentlichen Verkehrs deutlich grösser. Beim Langsamverkehr liegt die Region im kantonalen Mittel.

#### Modalsplit Tagesdistanz nach Region 2010

Tagesdistanz nach Verkehrsmittel (Anteile in Prozent und absolute Werte in Kilometer) und Wohnregion



#### Modalsplit – Tagesdistanz nach Region

Mobilität im Kanton St.Gallen (2010)

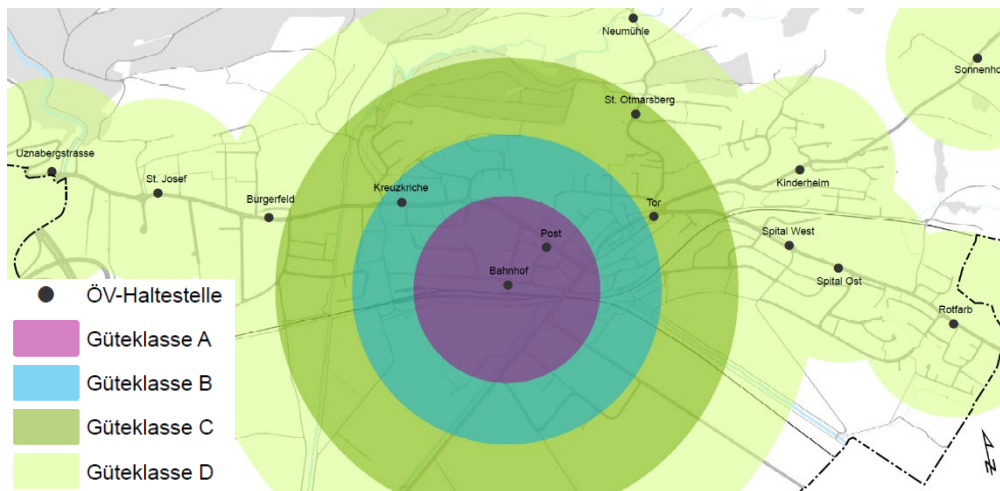
### 7.2 Motorisierter Individualverkehr

Uznach verfügt über gute Anbindungen an die Nationalstrasse sowie die regionalen Verbindungsstrassen. Die A3 ist via A53 in wenigen Minuten über die Einfahrt Reichburg erreichbar und stellt die Verbindungen nach Glarus, das Bündnerland sowie nach Pfäffikon SZ und Zürich sicher. Die A53 gewährleistet die Verbindung nach Rapperswil, ins Zürcher Oberland und zum Flughafen Zürich. Das Toggenburg, das Fürstenland sowie das Appenzellerland sind über den Ricken erreichbar. Die wichtigsten Nahverkehrsverbindungen bildet die Zürcher- resp. Gasterstrasse, die Uznach mit den umliegenden Gemeinden Schmerikon (westlich) sowie Kaltbrunn (östlich) verbindet. Die Grynaustrasse (südlich) Richtung Tuggen sowie die Rickenstrasse (nördlich) in Richtung Gommiswald bilden die Nord-Süd-Achse.

Innerhalb der Gemeinde Uznach ist die Zürcherstrasse die wichtigste Verkehrsachse in Ost-West-Richtung. Gemäss den Zahlen des kantonalen Tiefbauamts betrug der durchschnittliche Werktagverkehr auf der Zürcherstrasse (Höhe Usserhirschland) rund 15'000 bis 17'000 (Höhe Städtchen) Fahrzeuge. Die Belastung für die Anwohnende und die angrenzenden Grundstücke ist beträchtlich. Aufgrund dieser hohen Belastungen ist eine südlich verlaufende Verbindungsstrasse zur A53 in Planung. Details zur Routenführung sind dem Plan «Konzept der räumlichen Entwicklung» zu entnehmen.

### 7.3 Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Uznach ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt im Linthgebiet. Es fahren regelmässig S-Bahnen nach Rapperswil, Ziegelbrücke / Sargans, Glarus / Schwanden, sowie nach Wattwil. Mit dem Voralpenexpress, der zwischen Luzern und St.Gallen verkehrt, ist auch der überregionale Anschluss abgedeckt. Ab dem Bahnhof Uznach verkehren mehrere Buslinien in die umliegenden Gemeinden.



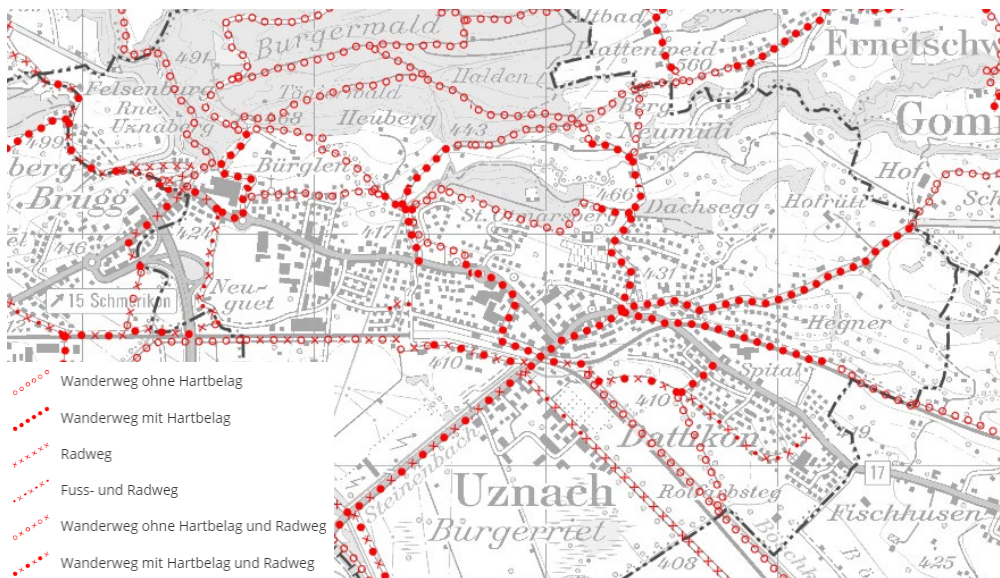
ÖV-Güteklassen

Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1

### 7.4 Fuss- und Radverkehr

Die Gemeinde Uznach verfügt über ein gut ausgebautes Radwegnetz mit verschiedenen lokalen, regionalen sowie kantonalen Velowegen. Es führen Velowege in die umliegenden Dörfer sowie durch Uznach selber. Zudem hat Uznach zahlreiche Wanderwege zu bieten.



Langsamverkehrsnetz

Geoportal



## 8 Konzept der räumlichen Entwicklung

Das Konzept der räumlichen Entwicklung zeigt auf, wie sich die Gemeinde Uznach in den kommenden 15 - 25 Jahren entwickeln soll und macht Aussagen zur Nutzungsverteilung (Wohnen, Arbeiten, Mischnutzung) und zum Umgang mit der Bau-/ Nicht-Bauzone im Abgleich zur übergeordneten Verkehrserschliessung. Der kommunale Richtplan und insbesondere der «Masterplan Fortschreibung 2019» der Gemeinde Uznach dienen als Grundlage bei der Erarbeitung des Konzeptes der räumlichen Entwicklung.



Konzept der räumlichen Entwicklung (Stand 04. November 2019)  
ERR Raumplaner AG







Die Wohn-, Kern- und Wohn-Gewerbegebiete (Mischnutzung) werden im Konzept der räumlichen Entwicklung aufgrund ihrer Dichte unterschieden. Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss darüber, welche Dichten (Einwohner pro Hektare) in den einzelnen Gebieten angestrebt werden. In der Konzeptphase wird bewusst eine Grössenordnung verwendet. Diese orientiert sich an den kantonalen Vorgaben «Zonenspezifische Mediandichtevorgaben Bauzonendimensionierung für urbane Verdichtungsräume, Kanton St.Gallen (01. November 2017)».



Gebiet / Nutzung	angestrebte Dichte
Wohnnutzung – tiefe Dichte	< 50 Einwohner pro Hektare
Wohnnutzung – mittlere Dichte	> 50 und < 100 Einwohner pro Hektare
Wohnnutzung – hohe Dichte	> 100 Einwohner pro Hektare
Kerngebiet – mittlere Dichte	> 50 und < 100 Einwohner pro Hektare
Kerngebiet – hohe Dichte	> 100 Einwohner pro Hektare
Mischnutzung – mittlere Dichte	< 70 Einwohner pro Hektare
Mischnutzung – hohe Dichte	> 70 Einwohner pro Hektare

### 8.1 Übriges Gemeindegebiet

Das «übrige Gemeindegebiet» ist im neuen PGB (Art. 12 bis 22) nicht mehr als mögliche Zone aufgeführt und somit fehlt diesbezüglich die rechtliche Grundlage. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision alle Flächen des übrigen Gemeindegebietes (ÜG) beurteilt und einer zukünftigen Zonierung zugeordnet werden müssen. Nachfolgend werden sämtliche Flächen des übrigen Gemeindegebietes dargestellt und die angestrebte Zonierung angegeben.

Autobahneinfahrt	Uznaberg	Brauerei	Chrüzchile
			
Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone / innerhalb Schleife Wald / nördlich und östlich Schleife Landwirtschaft	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone








Planausschnitte  
übriges Gemeindegebiet  
Geoportal

Haslen	Escherwies	Escherriet	Wiräben
			
Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Wohnzone (2-geschossig)
Burgerriet	Berg	Gruebacher	Hegner
			
Öffentliche Bauten und Anlagen / Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
Pärkli Dattikon			
			
Wohnzone (2-geschossig)			

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Gemeinden verpflichtet, ihre Bauzonen auf den Bedarf der kommenden 15 Jahre auszurichten. Aufgrund der bekannten Planungs- und Planvorhaben innerhalb der heutigen Bauzone weist die Gemeinde aktuell keinen Bedarf an zusätzlichem Bauland auf. Aus diesen Gründen wird das übrige Gemeindegebiet grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, im Falle einer Nicht-Realisation oder bei erheblichen Verzögerungen von Innenentwicklungsprojekten auf eine Neubeurteilung der Situation und gegebenenfalls eine Einzonung zurückzukommen. Dabei wären die Gebiete Escherwies als STAST (strategischer Arbeitsplatzstandort) gemäss kantonalem Richtplan sowie das Gebiet Wiräben für die Wohnnutzung für eine Entwicklung vorgesehen.

## 9 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen



Strategie	
	Kein Handlungsbedarf
	Bewahren
	Aufwerten
	Weiterentwickeln
	Umstrukturieren
	Neuentwickeln
	Hinweis Erweiterung Siedlungsgebiet (nicht einwohnerrelevant)

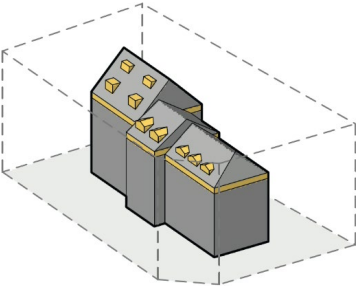
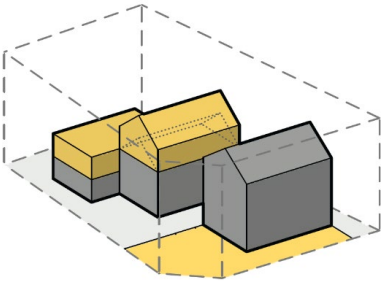
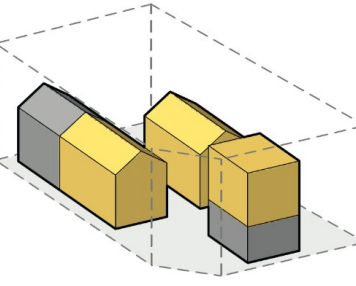
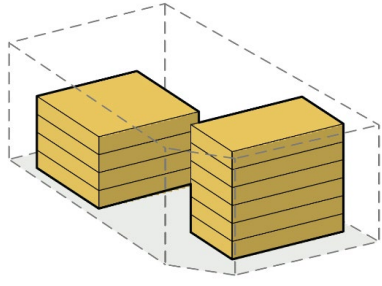
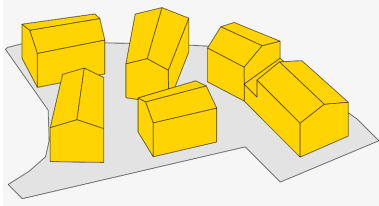
### Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

ERR Raumplaner AG, Stand 04.  
November 2019

Die Gesamtstrategie Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde Uznach basiert im Wesentlichen auf der quantitativen und der qualitativen Analyse der Gemeinde (vgl. Kapitel 10 und 11). Aufgrund dieser Erkenntnisse war es möglich, die Gemeinde in einzelne Gebiete zu unterteilen und entsprechende Entwicklungsziele spezifisch zu definieren. Der Plan der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (siehe auch Anhang) gibt Aufschluss über die Gebietseinteilung und die gewählten Strategien. Eine detaillierte Beschreibung der Strategien, potentiellen Umsetzungsmassnahmen sowie der qualitativen und quantitativen Siedlungsanalyse folgt in den anschliessenden Kapiteln.

### 9.1 Handlungsstrategien

Der Kanton St.Gallen sieht gemäss Leitfaden „Strategie Siedlungsentwicklung nach innen“ vier Handlungsstrategien vor. Für grössere unbebaute Bauzonenflächen respektive neu einzuzonende Flächen liegt allerdings keine Strategie vor. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden die vier Strategien mit einer fünften Strategie «Neuentwickeln» ergänzt.

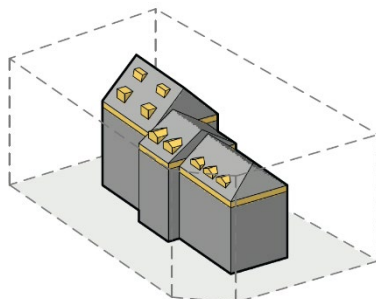
<b>BEWAHREN / BELASSEN</b>	<b>AUFWERTEN / ERNEUERN</b>
	
<b>WEITERENTWICKELN</b>	<b>UMSTRUKTURIEREN</b>
	
<b>NEUENTWICKELN</b>	
	

Leitfaden "Strategie Siedlungsentwicklung nach innen"

Kanton St.Gallen,  
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Die Beschreibung der einzelnen Strategien fällt im kantonalen Leitfaden relativ knapp aus und demzufolge bleibt ein relativ grosser Interpretationsspielraum. Im Folgenden werden die Strategien deshalb detailliert beschrieben, um eine klarere Trennung zu ermöglichen resp. auf Uznach abzustimmen. Die Strategien lassen sich wie folgt charakterisieren: «Bewahren» und «Aufwerten» orientieren sich primär am Bestand, während die Strategien «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» auf spürbare Veränderungen setzen. Die Strategie «Neuentwickeln» kommt bei einer Erstbebauung zum Zug.

### 9.1.1 Bewahren



#### **Gebiete mit wertvoller und identitätsstiftender Siedlungsstruktur**

**Kernelement:** Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung und Strukturen; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten

**Erläuterung / Interpretation:** Anwendung in sensiblen Gebieten, beispielsweise im Ortsbildschutzgebiet oder bei Schutzobjekten; Orientierung am Bestand und gegebenenfalls Verschärfung der baulichen Möglichkeiten innerhalb des Baugebiets.

**Nutzung und Entwicklung:** Erhalt der Ursprungsnutzung mit massvoller Entwicklung unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität

**Erläuterung / Interpretation:** keine Änderung der Zonierung; ein Einfamilienhausquartier könnte sich nicht zum Doppel-Einfamilienhausquartier entwickeln, weil dies den Charakter des Gebietes negativ beeinflussen würde.

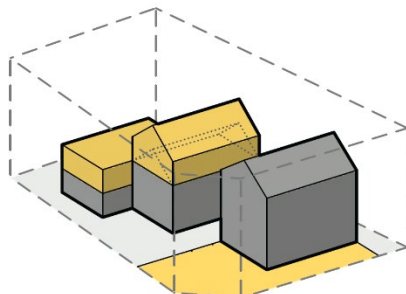
**Ortsbauliche Veränderung:** Erhalt und Pflege vorhandener Strukturen

**Erläuterung / Interpretation:** Bauliche Veränderung beschränkt sich auf den qualitätsvollen baulichen Umgang innerhalb der bestehenden Gebäudehülle; Anbauten, Nebenbauten oder eine Aufstockung sind nicht erwünscht resp. sollen vermieden werden, auch wenn diese gemäss rechtskräftigem Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) möglich wären (Ausnützung der Möglichkeiten nach Regelbauweise), Anpassungen wie Dachgauben / Dachlukarnen sind möglich (siehe Illustration), bei Bauanfragen sollen in erster Linie die Bestimmungen der Schutzverordnung berücksichtigt und erst in zweiter Priorität der Zonenplan und das Baureglement beigezogen werden.

**Mögliche Instrumente / Aktivierung:** Hausanalyse, Grundeigentümergegespräche, Kriterienkatalog zu den möglichen baulichen Veränderungen und Entwicklungsmöglichkeiten, Anpassung Nutzungsplanung

**Erläuterung / Interpretation:** Anpassungen der Nutzungsplanung sind als Verschärfung / Beschränkung zu verstehen. Für das Städtchen sind Gestaltungsrichtlinien in Erarbeitung.

### 9.1.2 Aufwerten



#### **Gebiete mit Aufwertungspotential**

**Kernelement:** Massvolle Eingriffe in bestehende Strukturen, Beheben von städte- bzw. ortsbaulichen Mängeln und Aufwertungen

**Erläuterung / Interpretation:** Ein bestimmtes Gebiet verfügt heute aufgrund des Erscheinungsbildes über gewisse, ortsspezifische Qualitäten, welche grossmehrheitlich erhalten werden sollen; die Qualitäten sind jedoch nicht ausreichend für die Bezeichnung als Ortsbildschutzgebiet.

**Nutzung und Entwicklung:** Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung; moderate quantitative Entwicklung

**Erläuterung / Interpretation:** Eine Anpassung der Zonierung ist grundsätzlich nicht vorgesehen und nicht erforderlich, denn Untersuchungen haben gezeigt, dass in Einfamilienhausquartieren die baulichen Möglichkeiten gemäss Baureglement nicht ausgenützt werden; eine quantitative Entwicklung wird durch eine konsequente Nutzung der Möglichkeiten gemäss Rahmennutzungsplanung herbeigeführt.

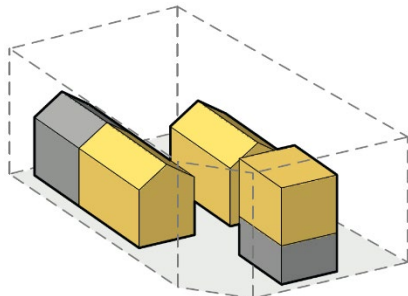
**Ortsbauliche Veränderung:** Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen, punktuelle bauliche Ergänzung

**Erläuterung / Interpretation:** Bauliche Veränderungen im Sinne von zonenkonformen Aufstockungen, Dachstockausbauten oder die Aufwertung der umgebenden Freiräume ist im Rahmen gemäss Rahmennutzungsplanung dieser Zone möglich und erstrebenswert.

**Mögliche Instrumente/ Aktivierung:** Marktanalyse, Grundeigentümergegespräche, Testplanung, angepasste Nutzungsplanung

**Erläuterung / Interpretation:** Eine Anpassung der Nutzungsplanung ist höchstens für einzelne Grundstücke vorgesehen, welche noch nicht der primären Zonierung eines gewissen Gebietes entsprechen. Im Baureglement ist eine Regelung zu schaffen, die verhindert, dass die bauliche Struktur kippt und z.B. auf zusammen gelegten Parzellen atypische Mehrfamilienhäuser entstehen.

### 9.1.3 Weiterentwickeln



#### **Gebiete mit Erweiterungs- oder Anpassungspotential der Ursprungsnutzung**

**Kernelement:** Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungsreserven

**Erläuterung / Interpretation:** *Bestehende Strukturen und Nutzungen werden zu einem gewissen Grad in Frage gestellt und nicht resp. wenig genutzte Potenziale sollen konsequent mobilisiert werden; eine räumliche Verlagerung der Nutzung (z.B. die Auslagerung eines emissionsintensiven Gewerbebetriebs) ist möglich.*

**Nutzung und Entwicklung:** Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung

**Erläuterung / Interpretation:** *Eine Umzonung oder eine Aufzonung, beispielsweise von W3 nach W4, werden angestrebt, um die gewünschte Entwicklung herbeizuführen; der Handlungsspielraum innerhalb des rechtskräftigen Rahmennutzungsplans reicht nicht aus.*

**Ortsbauliche Veränderung:** Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster, Weiterentwicklung / Teilersatz bestehender Baustrukturen, Neubauten; Realisierung höherer Dichten

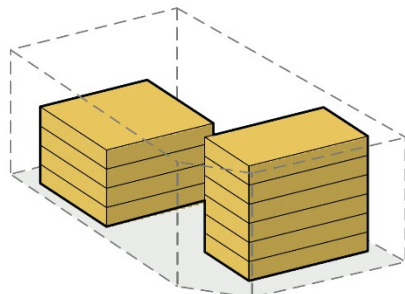
**Erläuterung / Interpretation:** *Möglich ist die Nutzung von Flächenreserven anhand der Weiterführung/ Ergänzung des bestehenden Bauungstyps (z.B. Zeilenbau bzw. Mehrfamilienhaus gemäss Visualisierung). Nicht unter diese Strategie (sondern unter die Strategie «Umstrukturieren») fällt hingegen die Veränderung vorhandener städtebaulicher Grundmuster (z.B. Ergänzung von Punktbauten zu einer Zeile oder Ergänzung von Zeilen zu einem Blockrand).*

**Mögliche Instrumente / Aktivierung:** Ideenwerkstatt, Grundeigentümergegespräche, Testplanung, Anpassung Nutzungsplanung

**Erläuterung / Interpretation:** *Eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung ist für ein gewisses Gebiet flächendeckend vorgesehen, beispielsweise für die Entwicklung eines EFH-Quartiers in ein MFH-Quartier; qualitätssichernde Verfahren oder SNP sind erforderlich.*



#### 9.1.4 Umstrukturieren



#### Gebiete mit Potenzial zum Teil- oder Totalersatz der Ursprungsnutzung

**Kernelement:** Typologische Neuinterpretation eines Areals, neue Nutzungsansätze

**Erläuterung / Interpretation:** Der Charakter eines Areals oder eines Quartiers ändert sich vollkommen, typische Entwicklung bei Umnutzungen von Industriebrachen.

**Nutzung und Entwicklung:** Teilersatz / Ersatz der Ursprungsnutzung durch neue Nutzungsmischung bzw. eine neue Nutzung (z.B. Wohnnutzung in Industriebrachen) oder weitgehender Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung; quantitative Entwicklung hoch, i.d.R. projektabhängig

**Erläuterung / Interpretation:** Ein Gebiet wird einer ganz neuen Nutzung zugeführt; die Bauungsstruktur erreicht neue Dimensionen, oftmals urbaner Charakter.

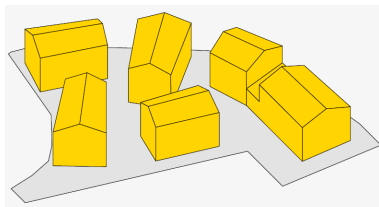
**Ortsbauliche Veränderung:** Schaffung gänzlich neuer Strukturen, städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung höherer Dichten

**Erläuterung / Interpretation:** Es können neue städtebauliche Grundmuster implementiert werden (ohne Berücksichtigung der bisherigen Bauungsstrukturen). Die Möglichkeiten gemäss rechtskräftigem Rahmennutzungsplan reichen nicht, um die gewünschte Entwicklung zu realisieren; Um- und Aufzonungen sind zwingend erforderlich.

**Mögliche Instrumente/ Aktivierung:** Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, Testplanung, Ideenwettbewerb, Bauungskonzept, Anpassung Nutzungsplanung

**Erläuterung / Interpretation:** Eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung ist zwingend; Um- respektive Aufzonungen sind erforderlich; qualitätssichernde Verfahren und Sondernutzungspläne sichern die gewünschte Entwicklung unter den Aspekten Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Nutzung.

### 9.1.5 Neuentwickeln



#### **Unbebaute Baulandparzellen**

**Kernelement:** Erstbebauung von Baulandparzellen

**Erläuterung / Interpretation:** Überbauung nach Regelbauweise, für grössere Areale in Kombination mit Sondernutzungsplänen

**Nutzung und Entwicklung:** Anstreben einer angemessenen Dichte mit hoher Qualität

**Erläuterung / Interpretation:** Fokus auf eine zeitgemässe Bebauung mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität

**Ortsbauliche Veränderung:** Einbettung in bestehende Strukturen, respektive Schaffung von neuen Strukturen

**Erläuterung / Interpretation:** Die bauliche Entwicklung von unbebauten Baulandparzellen kann sich an den umliegenden Strukturen orientieren. Bei grösseren Arealen ist auch die Einführung neuer ortsbaulicher Akzente möglich.

**Mögliche Instrumente / Aktivierung:** Grundeigentümergegespräche, bei grösseren Arealen auch Konzeptstudien / Testplanungen inkl. Erschliessungsstudien respektive qualitätssichernde Verfahren (Studienauftrag / Wettbewerb).

**Erläuterung / Interpretation:** Die möglichen Instrumente sind bei grösseren Arealentwicklungen vielfältiger, der Fokus liegt auf einer hohen Qualität in allen Bereichen.

## 9.2 Umsetzungsmassnahmen

Damit die gewählten Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, bedarf es verschiedener Massnahmen. Die Raumplanung verfügt über eine breite Palette verschiedener potentieller Massnahmen. Einige davon, beispielsweise die Vertragsraumordnung oder die Schaffung einer Schwerpunktzone, sind im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes neu eingeführt worden. Grundsätzlich wird zwischen formellen und informellen Massnahmen unterschieden.

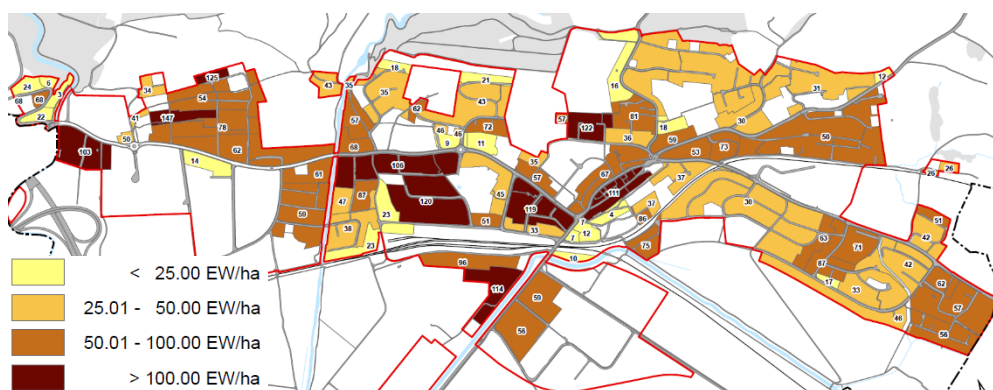
Formelle Massnahmen	Informelle Massnahmen
Anpassung Nutzungsplanung Art. 7 PBG	Aktives Bodenmanagement
Sondernutzungsplanung Art. 23 ff. PBG	Baulandaktivierung
Baulandaktivierung Art. 8 ff. PBG	Grundeigentümergegespräche
Verträge nach Art. 65 PBG	Beratungsangebote
Qualifizierte Verfahren / Konkurrenzverfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142 / SIA 143)	Öffentlichkeitsarbeit
Einordnung und Gestaltung nach Art. 99 PBG	Test- oder Masterplanung
Hochwertige Gestaltung nach Art. 100 PBG	Städtebauliche Entwicklungskonzepte
	Bebauungsstudien

## 10 Quantitative Siedlungsanalyse

Die qualitative Siedlungsanalyse gibt Aufschluss darüber, welche Potentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen vorhanden sind. Für Uznach kann abschliessend festgehalten werden, dass die Gemeinde bestrebt ist, das prognostizierte Wachstum von 1'251 Einwohnern bis ins Jahr 2040 grundsätzlich innerhalb der bebauten respektive unbebauten Bauzone aufzufangen und bis auf Weiteres auf einwohnerrelevante Einzonungen zu verzichten. Dieses Vorhaben bedingt allerdings, dass mit den oben beschriebenen Planvorhaben genügend Mehrkapazitäten geschaffen werden können, um rund 600 zusätzliche Personen innerhalb des heutigen Baugebiets (Stand September 2019) aufnehmen zu können. Sollte die angestrebte Innenentwicklung nicht eintreten oder beträchtliche Verzögerungen auftreten, wird die Gemeinde Uznach verschiedene Alternativen, auch eine Einzonung, prüfen. Details der quantitativen Siedlungsanalyse sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

<b>Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis im Jahr 2040:</b>	<b>ca. 1'250 Personen</b>
Kapazität in der bebauten Bauzone:	ca. 300 Personen
Kapazität in der unbebauten Bauzone:	ca. 450 Personen
<b>Gesamtkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan:</b>	<b>ca. 750 Personen</b>
Erforderliche Mehrkapazität (Siedlungsentwicklung nach innen)	mind. 500 Personen

### 10.1 Einwohnerdichte



**Einwohnerdichte**

Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1

Die Einwohnerdichte wird in Einwohner pro Hektare angegeben und ist direkt abhängig von der Zonierung und der darin vorgesehenen Ausnützung.

Mittels Einwohnerdichte können Vergleiche zwischen mehreren Quartieren mit gleicher Zonierung gemacht werden. Vor allem in den Einfamilienhausquartieren ist die Einwohnerdichte erfahrungsgemäss eher tief. Das Städtchen sowie die Gebiete um den Bahnhof erreichen sehr hohe Dichten.

## 10.2 Zielvorgaben des Kantons

Die Einwohnerdichte ist ein wichtiges Mass für die Beurteilung der heutigen Raumnutzung und bei der Identifikation von möglichen Entwicklungspotenzialen. Der Kanton St.Gallen formuliert für jede Gemeinde Zieldichtevorgaben (Mediandichte) für die im Zonenplan enthaltenen Zonen.

Die Dichtevorgabe ist abhängig von der Region und dem Raumtyp gemäss Raumkonzept. Diese Zieldichtevorgaben dienen sowohl bei Einzonungen wie auch bei der Kapazitätsberechnung von unbebauten Flächen als Referenz. Der rechtskräftige Zonenplan ist dabei entscheidend, welche Zieldichte angestrebt wird. Folgende Zieldichten gelten für die Gemeinde Uznach (Raumtyp «urbaner Verdichtungsraum»):

Zone	Median- dichte (EW / ha)	Zone	Median- dichte (EW / ha)	Zone	Median- dichte (EW / ha)	Zone	Median- dichte (EW / ha)
KA	121	WE1	33	W3	102	WG4	77
KB	84	WE2	38	WG2	39		
KC	68	W2	50	WG3	61		

## 10.3 Kapazitäten innerhalb der Bauzone

Eine wichtige Ausgangsgrösse für die spätere Beurteilung von möglichen Entwicklungsgebieten innerhalb der Gemeinde ist die Berechnung der Dichtekapazitäten. Dieser Wert gibt Aufschluss darüber, für wie viele Menschen innerhalb der heute ausgeschiedenen Bauzone noch Raum zur Verfügung steht. Die Berechnung ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt:

- Dichtekapazität der bebauten Bauzone (Nachverdichtung)
- Dichtekapazität der unbebauten Bauzone (Baulandmobilisierung)

### 10.3.1 Dichtekapazität in der überbauten Bauzone

Anhand der Zielvorgaben des Kantons und der heute erreichten Einwohnerdichte kann zonen-spezifisch berechnet werden, welche Kapazitäten gemeindeweit noch zur Verfügung stehen. Die Analyse hat für die Gemeinde Uznach eine Kapazität von rund **300 Personen** ergeben. Dieser Wert bezieht sich auf einen Zonenplanhorizont, sprich auf die nächsten rund 15 Jahre.

### 10.3.2 Kapazität der unbebauten Bauzone

Unbebaute Parzellen innerhalb der heute ausgeschiedenen Bauzone bieten ein grosses Potential für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei wird grundsätzlich zwischen drei verschiedenen Potentialtypen unterschieden:

- Innenentwicklungspotenzialen (Flächen ab 2'000 m<sup>2</sup> innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets)
- Baulücken (baureife Einzelbauplätze zwischen 200 - 2'000 m<sup>2</sup>)
- Aussenreserven (unbebaute Flächen ab 2'000 m<sup>2</sup> ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets)

Als Grundlage für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten dienen der heute rechtskräftige Zonenplan sowie die kantonalen Zieldichten für Neueinzonungen. Flächenpotenziale von Zonen ohne Wohnnutzung sowie potentielle Umzonungen und deren Auswirkungen auf die Kapazitäten werden nicht berücksichtigt. Gemäss den Berechnungen bietet die unbebaute Bauzone noch Kapazität für rund **450 Personen**.

## 10.4 Gesamtkapazität in der Gemeinde

Die Gesamtkapazität der Gemeinde ergibt sich aus der Dichtekapazität des heute überbauten (ca. 300 Personen) und unbebauten Bauzone (ca. 450 Personen). Für die anzuwendende Ortsplanung ist vor allem die Kapazität für die nächste Periode der Rahmennutzungsplanung (15 Jahre) von Relevanz.

Gemäss den Berechnungen der ERR Raumplaner AG sowie jenen des Kantons bietet die heute ausgeschiedene Bauzone bei unverändertem Zonenplan eine **Kapazität für rund 750 Personen**.

## 10.5 Einfluss bekannter Planvorhaben

Gemäss Gemeindeportrait ist in der Gemeinde Uznach bis ins Jahr 2040 mit einem Bevölkerungszuwachs von **1'251 Personen** zu rechnen. Basierend auf den 6'234 Einwohnenden 2016 (Gemeindeportrait) entspricht dies einem Wachstum von 20.1% (Stand 2018: 6'416 EW). Dieses Wachstum könnte bei normaler Bautätigkeit, einer Nachverdichtung von 5% (abhängig von der Einwohnerzahl der Gemeinde) und einer vollständigen Mobilisierung aller unbebauten Bauzonenflächen nicht aufgefangen werden.

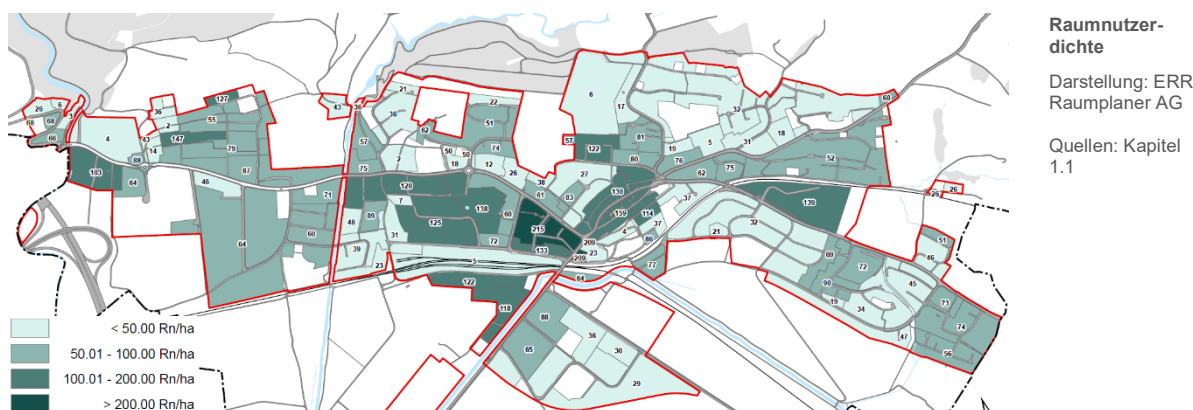
Derzeit sind allerdings verschiedene Planvorhaben in Arbeit, welche relativ starke Auswirkungen auf die Kapazitäten der Gemeinde Uznach haben. Anhand von verschiedenen Szenarien bezüglich der durchschnittlichen Wohnungsbelegung wurde die Mehrkapazität abgeschätzt, welche mit den bekannten Planvorhaben geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.2 (schweizweiter Durchschnitt gemäss Bundesamt für Statistik, 2017) kann mit einer Mehrkapazität von rund 700 bis 900 Personen ausgegangen werden. Können die bekannten Planvorhaben ohne grössere Verzögerungen umgesetzt werden, dann ist es möglich, das prognostizierte Bevölkerungswachstum von rund 1'250 Personen bis im Jahr 2040 innerhalb der heutigen Bauzone aufzunehmen.

## 10.6 Weitere Analysen

### 10.6.1 Raumnutzende

Die Raumnutzendendichte ist - insbesondere bei Mischzonen - eine wichtige Kenngrösse zur Beurteilung der Ausnützung und entspricht der Summe der Einwohnerdichte und der Dichte der Vollzeitäquivalente. Die kantonalen Dichtevorgaben sind für alle Zonen in EW oder Einwohner/innen pro Hektare angegeben. Aufgrund der Analyse der Einwohnerdichten zeigt sich, dass beispielsweise eine Wohn- Gewerbezone ein Defizit von 20 EW/ha aufweisen kann. Die besagte Zone ist nicht zwangsläufig unternutzt, da die geringe Anzahl an EW möglicherweise mit einem hohen Anteil an Vollzeitäquivalentstellen kompensiert werden kann. Ergibt sich aus dieser Analyse immer noch ein tiefer Wert, dann ist die Zone wahrscheinlich unternutzt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die räumliche Verteilung der Raumnutzendendichten innerhalb der Gemeinde. Es ist ersichtlich, dass die höchste Raumnutzungsdichte zwischen dem Bahnhof und dem Städtchen liegt.



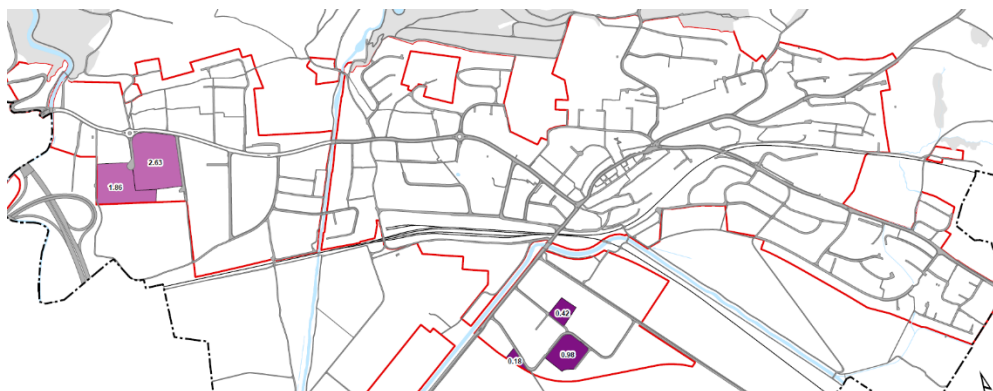
### 10.6.2 Flächenpotenziale in den Arbeitszonen

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sind nicht nur die Kapazitäten der Wohn- und Mischzonen von Bedeutung, sondern auch die Flächenreserven in den Gewerbe-Industrie- respektive den Industriezonen.

Hinblickend auf die neue Terminologie gemäss PBG wird in diesem Abschnitt der Begriff „Arbeitszone“ zusammenfassend für alle Gewerbe-Industrie- und Industriezonen verwendet. Da eine Beurteilung der Ausnützung dieser Zonen aufgrund fehlender Vorgaben schwierig ist, bleibt die Analyse der Flächenreserve die einzige quantitative Methode, um eine Aussage diesbezüglich zu machen.

Ein Grossteil der Arbeitszonen ist heute bereits bebaut. Inwiefern Potenzial auf den bebauten Grundstücken zur Verfügung steht, muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Gemeinde Uznach verfügt gemäss rechtskräftigem Zonenplan über rund 27.53 ha Industriezone, wovon rund 6.07 ha noch unbebaut sind.



**Flächenpotenzi-  
ale Arbeitsplatz-  
gebiet**

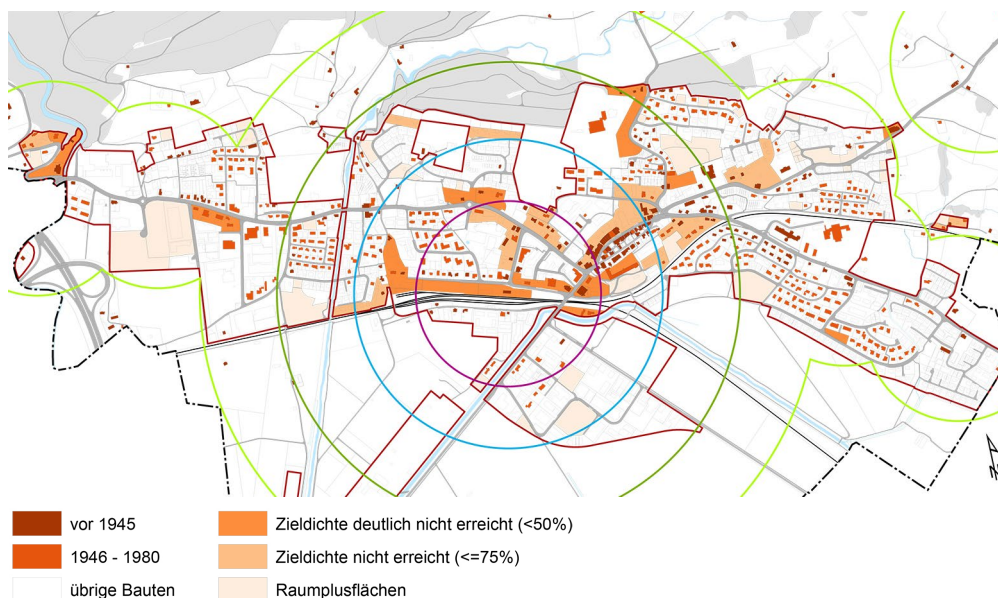
Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1

## 10.7 Potenzialanalyse

### 10.7.1 Potenzialplan

Im Potenzialplan sind jene Flächen markiert, welche aufgrund ihrer heutigen Ausnutzung gemäss GIS-Auswertung ein Innenentwicklungspotenzial aufweisen. Interessant sind die dunkelroten Flächen, dort wird die Zieldichte heute deutlich unterschritten (weniger als 50.0% der Zielvorgabe). Ebenfalls interessant für eine mögliche Siedlungsentwicklung nach innen sind Bauten, welche vor 1980 errichtet wurden und keine Schutzobjekte sind. Aufgrund des Gebäudealters sind eine zeitnahe, aufwändige Sanierung oder ein Neubau realistisch.



**Potenzialplan**

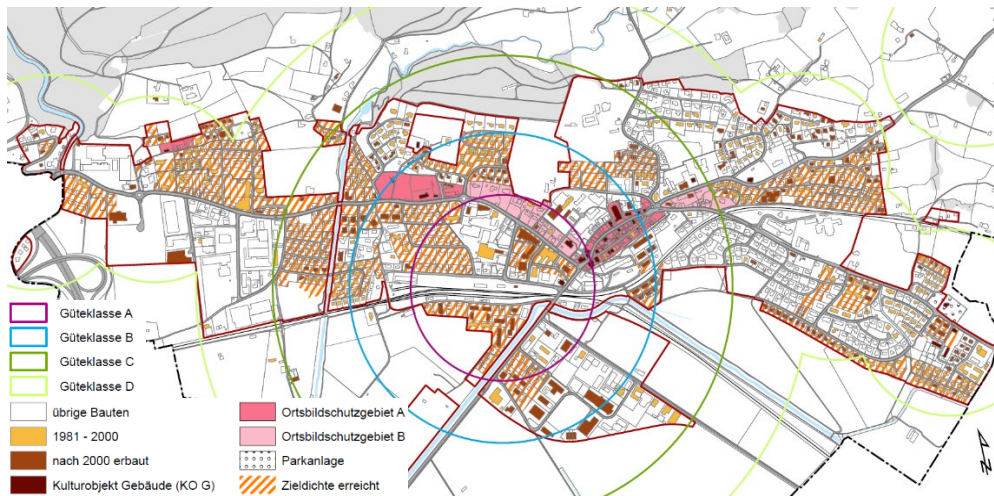
Darstellung ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1



### 10.7.2 Potenzialminderungsplan

Im Potenzialminderungsplan werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst, welche das Potenzial eines Gebietes mindern können. In Gebieten, welche in kürzerer Vergangenheit neu bebaut worden sind, besteht kaum Potenzial für eine Verdichtung. Des Weiteren weisen einige Quartiere eine einheitliche Siedlungs- und Bebauungsstruktur auf, welche auch künftig erhalten werden soll. Eine geringe ÖV-Erschliessung sowie schützenswerte Ortsbilder oder Kulturobjekte sind weitere Faktoren, welche das theoretische Potenzial reduzieren können.



**Potenzialminderungsplan**

Darstellung: ERR  
Raumplaner AG

Quellen: Kapitel  
1.1

## 11 Qualitative Siedlungsanalyse

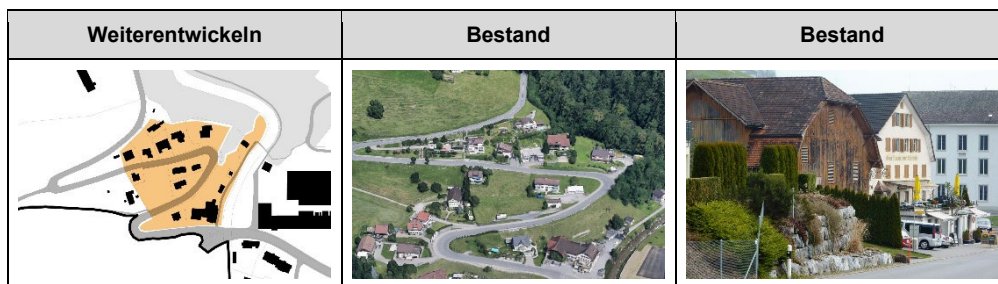
Die qualitative Siedlungsanalyse ist das Produkt der Ortsbegehung und der Berücksichtigung der Schutzverordnung der Gemeinde. Nachfolgend sind sämtliche Gebiete mit Bild und Text beschrieben. Dabei handelt es sich um die gleichen Gebietsabgrenzungen wie beim Beilageplan «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen». Die zuvor vorgeschlagene und mit dem Gemeinderat erarbeitete Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurde geprüft und falls erforderlich angepasst. Nachfolgend werden die Datengrundlage sowie die wichtigsten Begriffe erläutert.

<b>Bildquellen</b>	Luftbilder (Google Earth; Zugriff: Juli / August 2019) übrige Bilder (ERR Raumplaner AG, Ortsbegehungen 2018 und 16. Juli 2019)
<b>Gebietsname</b>	Name gemäss Plan «Gemeinde Uznach – Strategie Siedlungsentwicklung nach innen»
<b>Primärnutzung</b>	aktuelle Hauptnutzung gemäss rechtskräftigem Zonenplan
<b>Quartierbeschrieb</b>	Besonderheiten, Eigenschaften, aktueller Stand (Sommer 2019), Herausforderungen, Handlungsbedarf und Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision
<b>Ziele</b>	quartierspezifische Entwicklungsziele gemäss kommunalem Richtplan respektive Masterplan Uznach
<b>Massnahmen</b>	Massnahmen, welche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ergriffen werden müssen, um die gewünschte Entwicklung langfristig zu sichern
<b>Umsetzungshorizont</b>	Zeitraum, in welchem die gewünschte Entwicklung stattfinden soll
<b>Zieldichtevorgabe</b>	Zonenspezifische Mediandichtevorgaben Bauzonendimensionierung für urbane Verdichtungsräume, Kanton St.Gallen (01. November 2017)
<b>ÖV-Erschliessung</b>	Erschliessungsqualität gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ÖV-Güteklasse A = sehr gute Erschliessung ÖV-Güteklasse B = gute Erschliessung ÖV-Güteklasse C = mittelmässige Erschliessung ÖV-Güteklasse D = geringe Erschliessung

<b>Übergeordnete Planungsinstrumente</b>	kommunaler Richtplan (ERR Raumplaner AG, 15. Dezember 2010), Masterplan Uznach – Fortschreibung 2019 (sa_partners, 09. Januar 2019)  Städtebauliche Entwicklungsstudie Zürcherstrasse (sa_partners, 30. Juli 2010)
<b>Kapazität</b>	Kapazitätsberechnungen aufgrund kantonaler Vorgaben respektive Orientierung am Bestand. Die Terminologie orientiert sich noch an der Nutzungsplanung nach abgelöstem Baugesetz (BauG).

## 11.1 Uznaberg

**Primärnutzung:** Mischnutzung



### Quartierbeschreibung:

- Sehr heterogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben werden verfehlt, das Gebiet ist unternutzt
- Mehrheitlich alte Bausubstanz
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen, jedoch mehrheitlich mit Giebeldach
- Baulandreserven beschränkt vorhanden
- Dezentrale Lage
- Geringe ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Trotz der relativ starken Unternutzung und den baulichen Reserven weist das Gebiet nur bedingt Potenziale für eine Innenentwicklung auf. Die Erschliessung mit dem ÖV sowie die dezentrale Lage sprechen gegen eine Verdichtung. Ebenfalls gegen eine intensivierte Wohnnutzung sprechen der kommunale Richtplan sowie in gewissem Masse auch der Masterplan. Eine Homogenisierung der Zonierung kann angestrebt und geprüft werden.

**Ziele:** Nutzung der vorhandenen Baulandreserven

**Massnahmen:** Grundeigentümergespräche, Erarbeitung Sondernutzungsplan in Teilgebiet Südost

**Umsetzungshorizont:** Gebietsentwicklung in den nächsten 5 bis 15 Jahren

## 11.2 Uznertor West

**Primärnutzung:** Industrie



### Quartierbeschreibung:

- Industriezone
- Ehemaliges Spinnereigebäude aus dem 19. Jahrhundert, heute gewerbliche Nutzung
- Bedeutender Zeuge der Industrialisierung; Schutzwürdigkeit (in Abklärung)
- Ortsbaulich bedeutende Lage am Fusse des Uznaberges
- Geringe ÖV-Erschliessung
- Umnutzung in den übergeordneten Planungsinstrumenten nicht vorgesehen (vgl. Kap. 11)
- Gespräche bezüglich zukünftiger Nutzung laufen

Das Areal der ehemaligen Spinnerei wird heute für verschiedene Zwecke genutzt und mehrere Gebäude sind in der Schutzverordnung als schützenswert aufgeführt. Das Gebiet soll auch zukünftig als Arbeitsplatzgebiet genutzt werden. Eine Umnutzung insbesondere für Wohnen widerspricht den übergeordneten Planungsinstrumenten. Für eine Siedlungsentwicklung nach innen besteht kein Potenzial.

**Ziele:** Entwicklung eines attraktiven Wirtschaftsstandortes

**Massnahmen:** Grundeigentümergegespräche, grundeigentümerverbindliche Verträge

**Umsetzungshorizont:** Gebietsentwicklung in den nächsten 5 bis 15 Jahren

### 11.3 Am Aabach

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



#### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Homogene Bausubstanz aus gleicher Zeit
- Bauernbetrieb mittlerweile quartierfremd; erhaltenswertes Kulturobjekt
- Sehr hoher Ausnutzungsgrad
- Dezentrale Lage
- Geringe ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Aufgrund der Grösse und der relativ einheitlichen Nutzung würde sich dieses Gebiet für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Die markanten Wohnbauten (Primärnutzung im westlichen Teil) und der Bauernhof prägen das Erscheinungsbild. Letzterer ist durch die fortgeschrittene Siedlungsentwicklung von drei Seiten her begrenzt und dürfte längerfristig keine Zukunft haben. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der angrenzenden Grundstücke würde sich das Gebiet als längerfristige Reserve für ein Arbeitsplatzgebiet eignen. Eine verdichtete Wohnnutzung wäre zwar möglich, dagegen sprechen allerdings die dezentrale Lage, die Aussagen der übergeordneten Planungsinstrumente (gewerbliche / industrielle Nutzung) sowie die zu priorisierenden, aktuell bekannten Entwicklungsabsichten im Zentrum (im Seidenhof, Streuli-Areal).

**Ziele:** Optionen für zukünftige Entwicklung Wohnen oder Arbeiten offen halten

**Massnahmen:** Grundeigentümergegespräche

**Umsetzungshorizont:** Gebietsentwicklung in den nächsten 5 bis 15 Jahren

## 11.4 Südhang West

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben weitestgehend erreicht
- Neue, heterogene Bausubstanz mit modernen Einfamilienhäusern
- Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, Einfamilienhäuser im nördlichen Teil
- Baulandreserven beschränkt vorhanden
- Attraktive Hanglage
- Geringe ÖV-Erschliessung

Das Gebiet zeichnet sich durch die Lage am Südhang aus und kann grundsätzlich in zwei Bereiche - einen mit Einfamilien- und einen mit Mehrfamilienhäusern - unterteilt werden. Im nördlichen Bereich (Obere Brauerei) gibt es einige Baulandreserven, welche zukünftig mobilisiert werden sollen. Ein grösseres Entwicklungs- oder Verdichtungspotential ist auch aufgrund der neuen Bausubstanz nicht vorhanden.

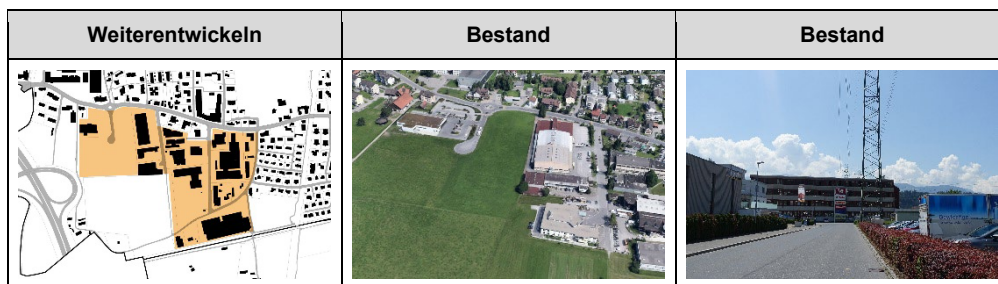
**Ziele:** Reserven ausnützen, hohe Wohnqualität

**Massnahmen:** Grundeigentümergespräche zur Baulandmobilisierung

**Umsetzungshorizont:** fortlaufend

## 11.5 Usserhirschland

**Primärnutzung:** Gewerbe und Industrie



### Quartierbeschreibung:

- Rein gewerbliche / industrielle Nutzung
- Kaum Innenentwicklungspotential
- Geringe ÖV-Erschliessung

Das Gebiet Usserhirschland dient ausschliesslich als Gewerbe- und Industriestandort. Diese Nutzung ist richtig und wird nicht in Frage gestellt. Die letzten grossen Reserveflächen der zukünftigen Arbeitsplatzzone liegen hier. Bezüglich der Entwicklung des westlichen Teils des Gebietes wurden bereits ausführliche Gespräche geführt und mögliche Nutzungen geprüft. Dessen Entwicklung ist zu priorisieren und in Abstimmung mit der Verkehrserschliessung mit entsprechenden Massnahmen zu sichern.

**Ziele:** Entwicklung eines attraktiven Wirtschaftsstandortes, nachhaltige Verkehrserschliessung

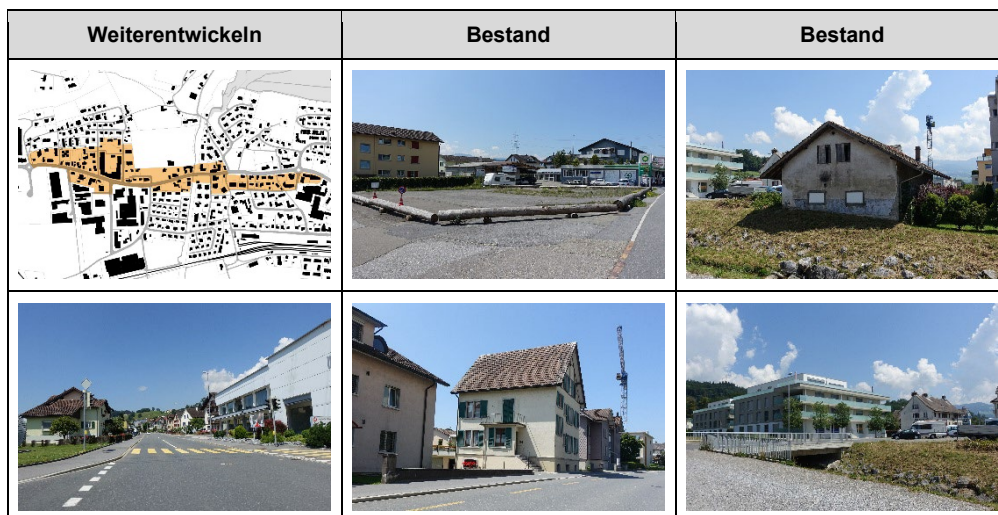
**Massnahmen:** Grundeigentümergegespräche, grundeigentümergeverbindliche Verträge, Sondernutzungsplanung

**Umsetzungshorizont:** Start in den nächsten 5 Jahren



## 11.6 Zürcherstrasse

**Primärnutzung:** Mischnutzung



### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben erfüllt
- Mehrheitlich alte Bausubstanz in erster Bautiefe
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen
- Baulandreserven vorhanden
- flächenintensive Nutzungen
- Geringe bis gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Die Zürcherstrasse soll nach Vollendung der Verbindungsstrasse A53-Gaster nach dem Vorbild eines Boulevards (vgl. Studie Zürcherstrasse/ Masterplan Uznach) gestaltet werden. Heute ist der Strassenraum wenig attraktiv mit vielen alten und teils baufälligen Bauten. Es besteht ein grosses Entwicklungspotential, da viele der bestehenden Gebäude entlang der Strasse deutlich kleiner sind, als dies gemäss aktuellem Rahmennutzungsplan möglich wäre.

In der zweiten Bautiefe hat die Entwicklung in einigen Teilgebieten, z.B. Hirschwiese / Gerbiweg, bereits stattgefunden. Diese Gebiete sind jedoch konsequent nach Süden orientiert und somit von der Strasse abgeneigt und tragen nicht aktiv zur Idee eines Boulevards entlang der Zürcherstrasse bei. Dazu kommen flächenintensive Nutzungen wie Parkplätze oder Abstell-

plätze, welche sich nachteilig auf die Nutzung und die Wahrnehmung des Strassenraums auswirken.



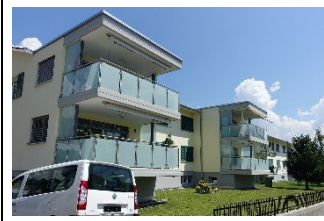






**Ziele:** Verkehrsentlastung, Lebensachse von Uznach, Mischnutzung

**Massnahmen:** Grundeigentümergegespräche betreffend Baulandmobilisierung

**Umsetzungshorizont:** Studie Zürcherstrasse von sa\_partners, Start in den nächsten 5 bis 15 Jahren

### 11.7 Remigihof

Primärnutzung: Wohnnutzung

Aufwerten / Neuentwickeln	Bestand	Bestand
		
		
		

#### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben werden erreicht
- Mehrheitlich alte Bausubstanz, partiell saniert
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen, EFH / DEFH dominant
- Grosse Baulandreserve im Süden vorhanden, ca. 2m Höhenversatz gegen Linth-Resort
- Mittelmässige ÖV-Erschliessung

Das Gebiet Remigihof weist verschiedene Charakterzüge auf. Der nördliche Teil bis zur Hirzlistrasse ist geprägt von alten Mehrfamilienhäusern, welche teilweise jedoch aufgewertet wurden (grössere Balkone). Zwischen der Hirzli- und der Speerstrasse stehen Einfamilienhäuser, welche mehrheitlich saniert wurden. Die vorhandene Bausubstanz ist grundsätzlich sehr ho-

mogen. Entlang der Remigihofstrasse ändert sich das Bild, es dominieren modernere Wohnbauten.

Im östlichen Teil ist ein typisches Einfamilienhausquartier mit verschiedenen, jedoch wiederkehrenden Gebäudetypologien. Das Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Qualität der privaten Aussenräume aus.

Die Parzelle Nr. 1134 stellt eine grosse Baulandreserve dar. Seitens der Gemeinde ist ein Grundsatzentscheid über die Nutzung zu treffen (potentieller Schulhausstandort). Eine verdichtete Wohnüberbauung mit attraktiver Aussenraumgestaltung ist anzustreben.

- Ziele:** Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers mit grosszügigen Grünräumen, potentieller Schulhausstandort
- Massnahmen:** Grundsatzentscheid über zukünftige Nutzung, Grundeigentümergegespräche, grundeigentümergeverbindliche Verträge
- Umsetzungshorizont:** Start in den nächsten 5 Jahren

## 11.8 Gallusstrasse

**Primärnutzung:** Mischnutzung



### Quartierbeschreibung:

- Relativ heterogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben werden erreicht
- Mehrheitlich alte Bausubstanz im Osten, neue Bausubstanz im Westen
- Mehrfamilienhäuser dominant, vereinzelte Gewerbebauten und Einfamilienhäuser
- Keine freien Parzellen
- grosszügige Aussenräume, jedoch wenig attraktiv (Grasflächen, Parkierung)
- Zentrale Lage
- Gute bis sehr gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Trotz der heterogenen Zonierung dominiert heute die reine Wohnnutzung in diesem Gebiet. Zwischen der Hirschwiese und der Sägestrasse und entlang der Gallusstrasse gibt es sehr homogene Mehrfamilienhausüberbauungen. Aufgrund des Gebäudealters dürfte eine Entwicklung nicht ausgeschlossen sein und demzufolge ist ein beachtliches Potenzial vorhanden.

Eine Entwicklung dieses Gebietes zu einem reinen Wohngebiet ist nicht nur aufgrund der Nähe zum Bahnhof anzustreben und die vereinzelten Gewerbebetriebe (insbesondere das Transportunternehmen) sind, wenn möglich auszulagern. Eine Aufzoning in eine höhere Wohnzone ist anzustreben.

**Ziele:** Entwicklung eines modernen Wohnquartiers an zentraler Lage

**Massnahmen:** Eintrag kommunaler Richtplan (Prüfung von Teil-Aufzonungen), Entscheid über mögliche Umsetzungsmassnahmen (z.B. Sondernutzungsplanpflicht), Anpassung Rahmennutzungsplanung

**Umsetzungshorizont:** langfristig (in 15 Jahren)

## 11.9 Chrüzchile

**Primärnutzung:** Wohnnutzung

Aufwerten / Neuentwickeln	Bestand	Bestand
		

### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben erfüllt
- Eher neuere Bausubstanz
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen
- Baulandreserven im westlichen Bereich vorhanden
- Ausgeprägte Topographie, Fernsicht und weitläufige Grünräume angrenzend
- Mittelmässige bis gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Wohngebiet rund um die Chrüzchile wird durch angrenzende Grünräume eingefasst. Diese stellen wichtige Sichtbeziehungen zur Kirche, den Rebbergen und in Richtung Zentrum sicher. Das Zübligdörfli ist ein gutes Beispiel für eine verdichtete Bebauung mit effizienter Erschliessung ohne unnötigen Flächenverbrauch. Die höheren Hanglagen sind geprägt von gehobenen Wohnbauten und qualitätsvollen, privaten Grünräumen. Die Entwicklungspotentiale beschränken sich auf die unbebauten Parzellen im Westen des Gebiets. Der Ersatz einzelner Bauten und eine massvolle Verdichtung gemäss den Möglichkeiten der heutigen Rahmennutzungsplanung sollen möglich sein.

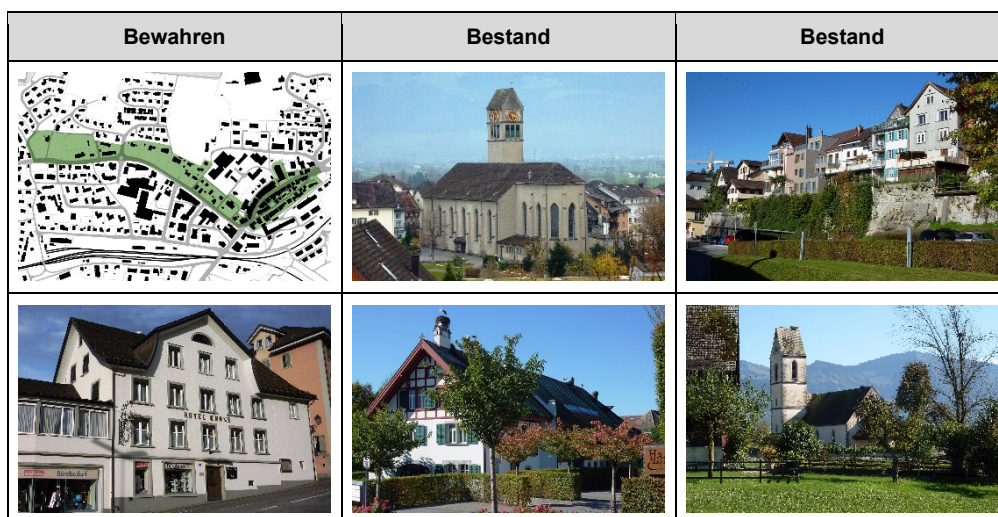
**Ziele:** hohe Wohnqualität, Erhalt der Grünräume und Sichtbeziehungen

**Massnahmen:** Überführung des übrigen Gemeindegebiets in die Landwirtschaftszone

**Umsetzungshorizont:** Im Rahmen der Ortsplanungsrevision

### 11.10 Ortsbildschutzgebiet

Primärnutzung: Mischnutzung



#### Quartierbeschreibung:

- Heterogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben nicht erfüllt
- Alte und wertvolle Bausubstanz (Ortsbildschutzgebiet A, zahlreiche Schutzobjekte)
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen
- Keine Nutzungsreserven in Form von unbebauten Parzellen
- Starke Beeinträchtigung aufgrund Verkehrsbelastung
- Gute bis sehr gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Ortsbildschutzgebiet erfordert eine differenzierte Betrachtung. Der westliche Teil entlang der Zürcherstrasse ist geprägt von qualitätsvollen Einzelbauten und Villen mit weitläufigen Parkanlagen. Von einer inneren Verdichtung ist entschieden abzuraten, da diese sich sehr negativ auf die Qualität des Gebiets auswirken würde.

Im östlichen Teil des Gebietes liegt das historische Städtchen, welches geprägt ist durch die engen Gassen mit den schmalen Häusern. Eine Siedlungsentwicklung nach innen ist über eine bessere Ausnützung innerhalb der Bestandesbauten zu erreichen. Aufgrund der geringen

Ausnützung ist ein beachtliches Potenzial vorhanden. Eine spürbare Verkehrsentlastung ist zur Zielerreichung essentiell.

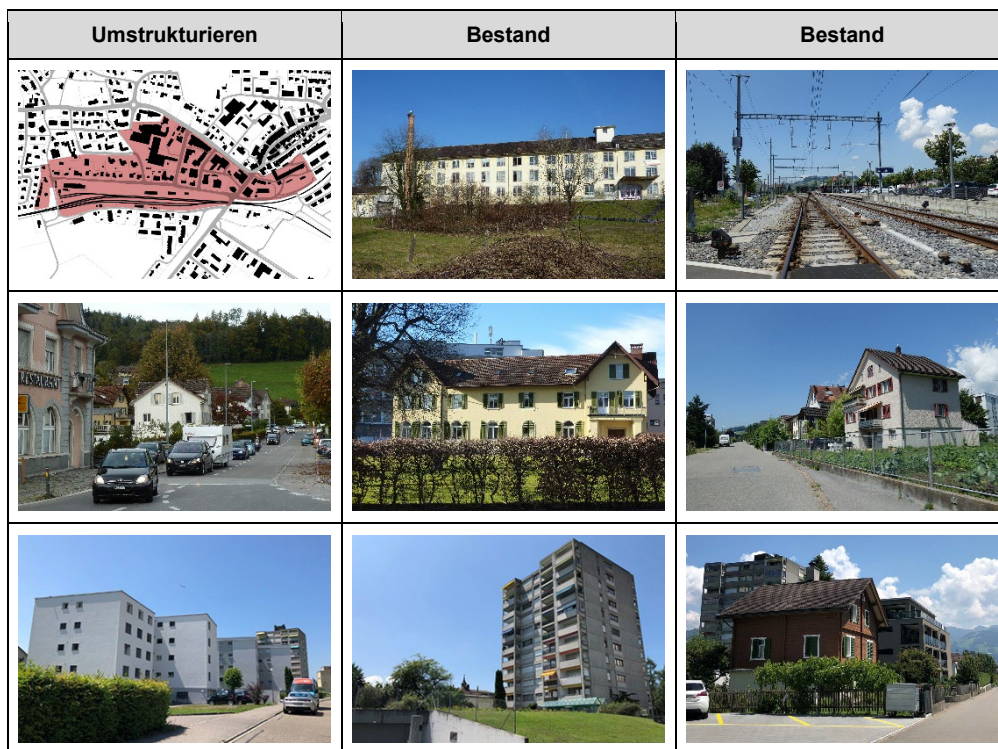
Die zwischen Städtchen und der evangelischen Kirche gelegenen Gebäude sind gemäss revidierter Schutzverordnung dem Ortsbildschutzgebiet B zugewiesen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind grundeigentümergebunden und gehen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich vor. Auf Grund der grossen Flughöhe und der nicht parzelscharfen Abgrenzung kann im Einzelfall eine Strategieanpassung von «Bewahren» zu «Aufwerten» mit einer ortsbaulichen Studie unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege oder am konkreten Bauprojekt geprüft werden. Im Ortsbildschutzgebiet B befinden sich wertvolle Kulturobjekte von kantonaler und nationaler Bedeutung. Die siedlungsgeschichtlich bedeutende Bebauung sowie die prägenden Freiräume sind in ihrer Struktur und in ihrem Erscheinungsbild zu pflegen und zu erhalten.

<b>Ziele:</b>	Belebung des Städtchens, Pflege und Erhalt der historischen Bauten, Entlastung Durchgangsverkehr
<b>Massnahmen:</b>	Grundeigentümergegespräche, Öffentlichkeitsarbeit, ortsbauliche Studie unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege, Gestaltungsrichtlinien
<b>Umsetzungshorizont:</b>	fortlaufend



### 11.11 Zentrumsentwicklung

**Primärnutzung:** Mischnutzung / Industrie



#### Quartierbeschreibung:

- heterogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben nicht oder nur knapp erfüllt
- Mehrheitlich ältere Bausubstanz
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen
- Baulandreserven aufgrund von Umnutzungen
- Auslagerung von flächenintensiven Nutzungen
- Gute bis sehr gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Gebiet um den Bahnhof ist heute sehr heterogen. Im Osten dominieren Dienstleistungsbetriebe, im Zentrum die Produktionsgebäude von Streuli Pharma und im Westen entlang der Eisenbahnstrasse Wohnbauten.

Mit der möglichen Auslagerung der Streuli Pharma AG und der Entwicklung des Bahnhofsa-reals gibt es ein bedeutendes Entwicklungspotential. Die Entwicklungsabsichten im Seidenhof sind bekannt. Für das Gebiet Eisenbahnstrasse – Bahnhofstrasse und das Streuli-Areal wer-den mögliche Entwicklungsszenarien geprüft.

Im Gebiet zwischen der Gallusstrasse und der Eisenbahnstrasse hat die Entwicklung teilweise bereits begonnen und einzelne Einfamilienhäuser wurden durch moderne, voluminöse Wohn-bauten ersetzt. Einzelne Mehrfamilienhäuser wurden aufwändig saniert.

**Ziele:** Entwicklung des Bahnhofsgbietes zu einem dynamischen Quar-tier mit hoher Dichte und Nutzungsdurchmischung (Wohnen und Arbeiten), Schaffung von attraktiven öffentlichen Freiräumen, Förderung des Langsamverkehrs

**Massnahmen:** Auftragsvergabe Entwicklungsstudie Bahnhof- / Eisenbahnstras-se, Begleitung der möglichen Arealentwicklung Streuli, Umset-zung Masterplan Schubiger Areal / Im Seidenhof

**Umsetzungshorizont:** mindestens 10 bis 25 Jahre

## 11.12 Linth-Resort

**Primärnutzung:** Mischnutzung



### Quartierbeschreibung:

- Relativ homogene Zonierung, primär neue Bausubstanz
- Kantonale Zielvorgaben erfüllt
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen und Nutzungen
- Keine Baulandreserven, jedoch Absicht auf Siedlungsgebietserweiterung
- Auslagerung von flächenintensiven Nutzungen
- Sehr gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Gebiet Escherwies ist geprägt durch sehr dichte Bebauungen, welche primär der Wohnnutzung dienen. Es sind einzelne Einfamilienhäuser zu finden, welche längerfristig ersetzt werden können. Die Erschliessungssituation über die Escherstrasse ist problematisch. Gleiches gilt für die Siedlungsabgrenzung, welche ausgefranst wirkt. Die Gewässerraumfestlegung entlang des Steinenbachs ist zu berücksichtigen.

Das grosse Entwicklungspotential erlangt das Gebiet mit der Einzonung des angrenzenden übrigen Gemeindegebietes. Diese ist jedoch erst mittelfristig vorzusehen, da ansonsten eine Überkapazität mit den bekannten Zentrumsentwicklungen geschaffen wird. Im Gegensatz zum Linth-Resort findet die Entwicklung im Zentrum auf eingezontem Bauland statt.

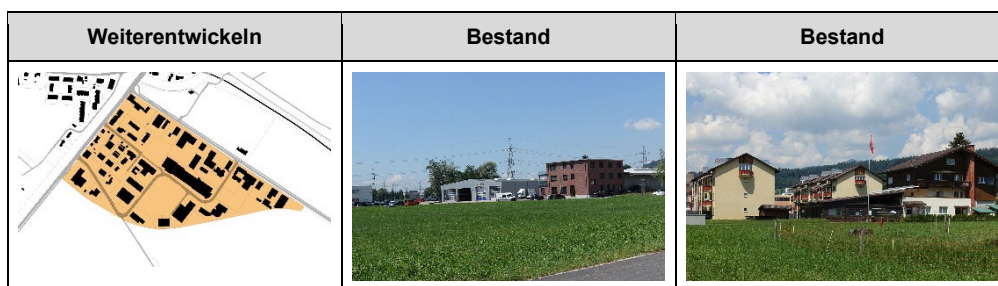
**Ziele:** Wohn- und Dienstleistungsgebiet, nachhaltige Erschliessung

**Massnahmen:** Überführung des übrigen Gemeindegebietes in die Landwirtschaftszone, Richtplaneintrag für Einzonung des Gebietes bei Bedarfsnachweis, Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan (strategischer Arbeitsplatzstandort STAST)

**Umsetzungshorizont:** aktuell kein Bedarf, Neubeurteilung bei erheblichen Verzögerungen oder Nicht-Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten

### 11.13 Burgerriet

**Primärnutzung:** Mischnutzung



#### Quartierbeschreibung:

- Heterogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben teilweise erfüllt
- Mehrheitlich neue Bausubstanz
- Unterschiedliche, teilweise zonenfremde Bauten
- Nutzungsdurchmischung
- Baulandreserven kaum mehr vorhanden
- Mittelmässige bis sehr gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Gebiet Burgerriet ist gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten als Gewerbegebiet vorgesehen. Diese Entwicklung ist auch hinsichtlich der geplanten Verbindungsstrasse A53-Gaster richtig. Heute wird das Gebiet - insbesondere im westlichen Teil - als Wohngebiet genutzt. Vereinzelt Einfamilienhäuser stehen zwischen Gewerbebetrieben. Eine Nutzungsentflechtung ist anzustreben, die Reserveflächen beschränken sich auf die Parzelle Nr. 1502. Die Parzellen Nrn. 1558, 1654 und 1655 werden bereits geplant.

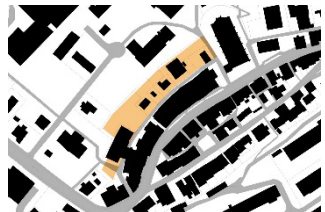

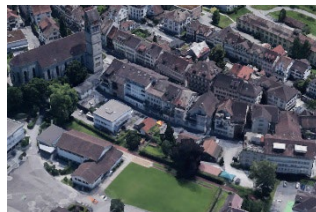
**Ziele:** langfristige Nutzungsentflechtung (Auslagerung Wohnnutzung), Realisierung Gewerbepark Burgerriet

**Massnahmen:** Grundeigentümergegespräche, grundeigentümergeverbindliche Verträge, Richtplaneintrag, Anpassung Rahmennutzungsplanung

**Umsetzungshorizont:** fortlaufend

### 11.14 Unterer Stadtgraben

**Primärnutzung:** Mischnutzung

Weiterentwickeln	Bestand	Bestand
		

**Quartierbeschreibung:**

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben nicht erfüllt
- Alte Bausubstanz ohne Schutzobjekte
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypen
- Keine unbebaute Bauzone
- Auslagerung von flächenintensiven Nutzungen (z.B. oberirdische Parkierung)
- Gute bis sehr gute ÖV-Erschliessung

Das Gebiet markiert den nordwestlichen Rand des Städtchens. Die heutige Bebauungsstruktur ist sehr heterogen und geprägt von flächenintensiven Nutzungen. Es ist eine angemessene Entwicklung vorzusehen, welche gleichzeitig dem Städtchen mit dem nötigen ortsbaulichen Respekt und der erforderlichen Qualität gegenübertritt. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der schwierigen Erschliessung nicht zu forcieren.

**Ziele:** Ausschöpfung des möglichen Bebauungspotentials, Klärung der Erschliessung

**Massnahmen:** Grundeigentümergegespräche, Volumenstudie

**Umsetzungshorizont:** Grundlagenarbeit in den nächsten 5 Jahren, Entwicklung mittel- bis langfristig

**11.15 Burgmauerstrasse****Primärnutzung:** Wohnnutzung**Quartierbeschreibung:**

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben nicht erfüllt
- Mehrheitlich alte Bausubstanz in erster Bautiefe
- ähnliche Gebäudetypen
- Baulandreserven nicht vorhanden,
- Mittelmässige ÖV-Erschliessung

Kleines Gebiet am östlichen Ende des Städtchens und Bestandteil des Ortsbildschutzgebietes. Drei Einfamilienhäuser und kaum Potenzial für Innenentwicklung.

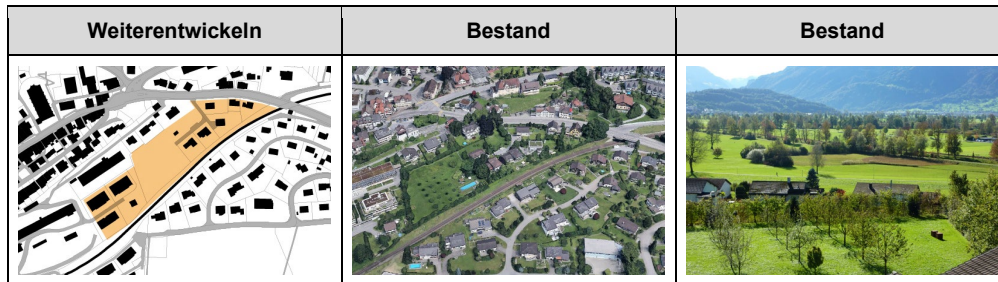
**Ziele:** Erhalt und Pflege der historischen Bestandesbauten

**Massnahmen:** kein Handlungsbedarf

**Umsetzungshorizont:** -

### 11.16 Hinterstadt

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



#### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung, empfindliches Baugebiet
- Kantonale Zielvorgaben nicht erfüllt
- Mehrheitlich alte Bausubstanz (Ausnahme Neubauten im Westen)
- Heterogene Baustruktur
- Baulandreserven vorhanden
- Mittelmässige ÖV-Erschliessung

Das Gebiet Hinterstadt zwischen Städtchen und Bahndamm ist geprägt durch eine sehr heterogene Baustruktur und einer grosszügigen privaten Parkanlage. Letztere ist im Raum+ als Innenentwicklungspotential aufgeführt.

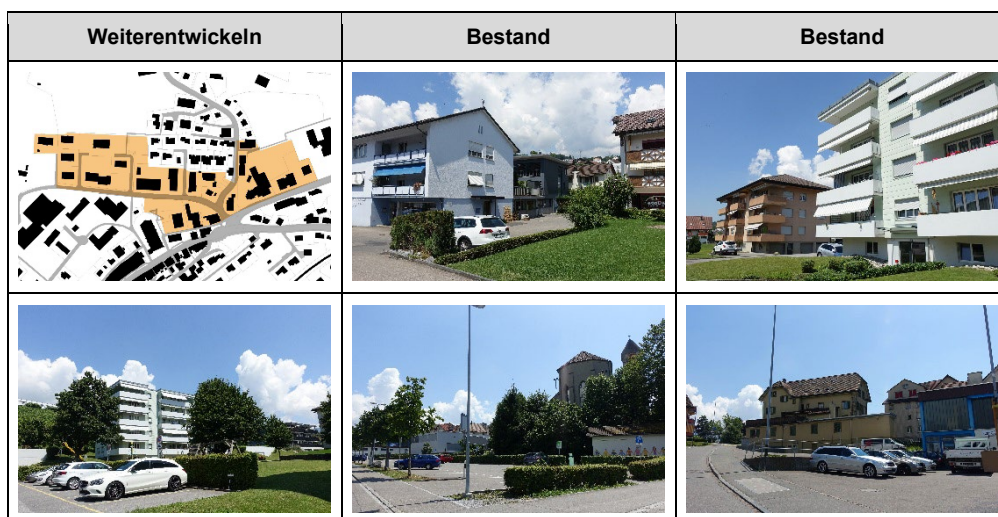
**Ziele:** Reserven ausnützen, hohe Wohnqualität

**Massnahmen:** Grundeigentümergegespräche

**Umsetzungshorizont:** >15 Jahre

### 11.17 Herrenacker

**Primärnutzung:** Mischnutzung



#### Quartierbeschreibung:

- Heterogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben in der Wohnzone erfüllt
- Relativ alte Wohnbauten, vereinzelt neue Bausubstanz im WG-Teil
- Hohe Geschossigkeit (5 Vollgeschosse in W3)
- Einzelnes Schutzobjekt
- Baulandreserven nur beschränkt vorhanden
- Auslagerung von flächenintensiven Nutzungen
- Mittelmässige bis gute ÖV-Erschliessung

Das Gebiet Herrenacker zeichnet sich durch eine dichte, in die Jahre gekommene Wohnbauung im Stil eines Arbeiterquartieres aus. Diese verfügt über relativ grosszügige Freiräume, welche aber qualitativ nicht sehr wertvoll sind. Aufgrund des Gebäudealters ist es denkbar, dass ein Ersatz mittelfristig angestrebt werden könnte. Ein qualitätssicherndes Verfahren und eine Anhebung der Zonierung in eine höhere Bauklasse sind anzustreben.

Im östlichen Teil entlang der Herrenacker- und Rickenstrasse liegen die Gewerbebetriebe. Das Entwicklungspotential nördlich der Strasse ist beschränkt, solange die Gärtnerei bestehen bleibt. Eine mittelfristige Auslagerung dieses flächenintensiven Betriebes ist anzustreben.

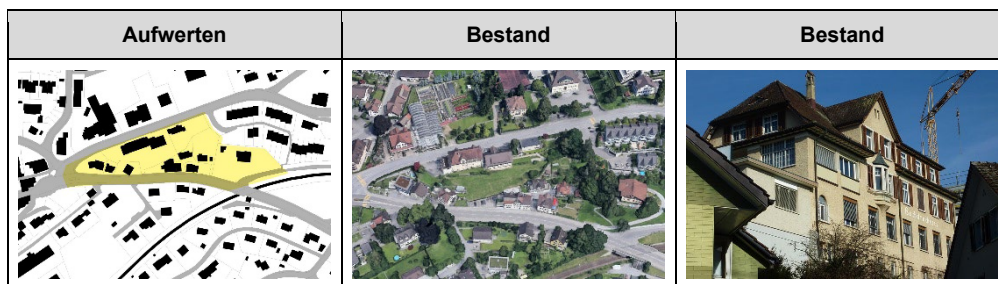


Gleiches gilt für die Autogarage an der Verzweigung Herrenackerstrasse / Rickenstrasse.  
Eine Verlegung der Herrenackerparkfelder in den Untergrund ist prüfenswert.

- Ziele:** Ausnützung der Reserven, modernes Wohnen mit hoher Dichte, Schaffung attraktiver Aussenräume
- Massnahmen:** Anpassung Rahmennutzungsplanung (Sondernutzungsplanpflicht), Grundeigentümergegespräche mit Gärtnereiihaber
- Umsetzungshorizont:** mögliche Aufzoning und Gebietsentwicklung in 15 Jahren

### 11.18 Rickenstrasse

**Primärnutzung:** Mischnutzung



#### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben erfüllt
- Ältere Bausubstanz
- Einige erhaltenswerte Bauten
- Ortsbildschutzgebiet B
- Kaum Baulandreserven
- Mittelmässige ÖV-Erschliessung

Das Gebiet zwischen Ricken- und Gasterstrasse ist durch die Topographie geprägt und dem Ortsbildschutzgebiet B zugewiesen. Es sind einige Gebäude als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet. Aufgrund dieser Tatsache und der fehlenden Baulandreserve ist das Gebiet für Siedlungsentwicklung nach innen nur sehr beschränkt geeignet und eine Entwicklung nicht zu forcieren.

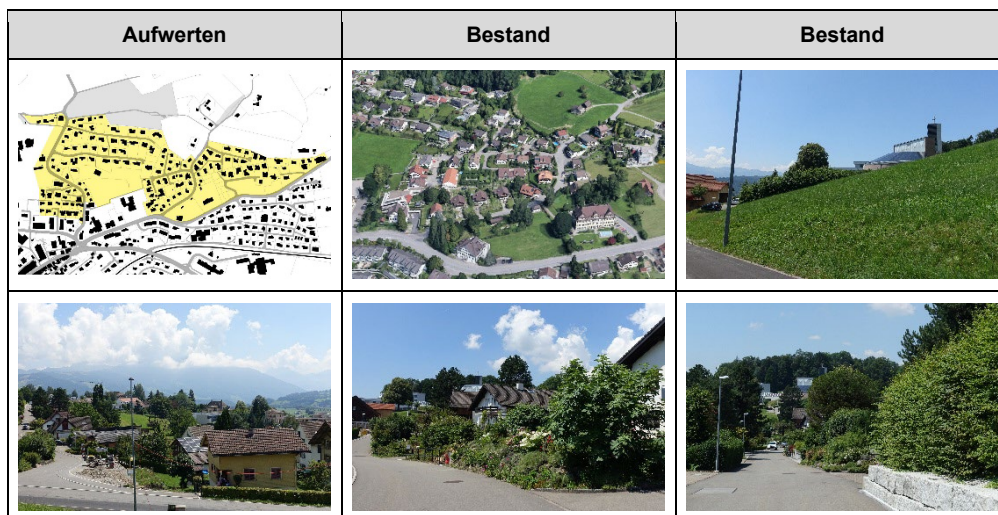
**Ziele:** Erhalt der historischen Bestandesbauten

**Massnahmen:** kein Handlungsbedarf

**Umsetzungshorizont:** -

### 11.19 Südhang Ost

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



#### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben mehrheitlich nicht erfüllt
- Einfamilienhausquartier
- Sehr unterschiedliche Einfamilienhausstile, teils sehr exklusives Wohnen
- Baulandreserven vorhanden, Überbauungen in Planung (z.B. Bifang (Ahornstrasse), Felsenburg)
- Hohe Freiraumqualität
- Geringe bis mittelmässige ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

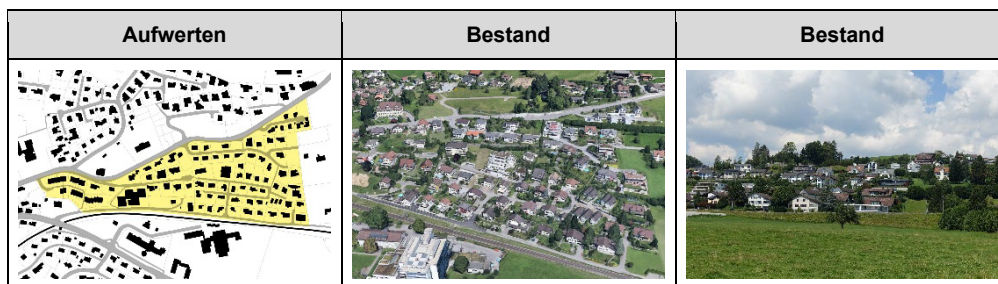
Das Quartier ist geprägt durch die erhöhte Hanglage mit Blick auf das Städtchen und das übrige Gemeindegebiet. Einfamilienhäuser aus verschiedenen Jahrzehnten sind die dominante Gebäudeform. Die gehobenen Wohnhäuser werden von aufwändig gestalteten und intensiv begrünten Freiräumen umgeben. Entlang der Ernetschwilerstrasse (St.Otmarsberg, Bifang) sowie an der Rütihaldestrasse ist ein beachtliches Potenzial zur Siedlungsentwicklung vorhanden. Die Aktivierung dieses Potenzials ist derzeit im Gange.

Die ausgeprägte, nach Osten abfallende Topographie bei der Abtei St.Otmar erschwert die bauliche Nutzung westlich der Ernetschwilerstrasse. Eine gemeinsame Erschliessung ist prüfenswert und gegebenenfalls durch Verträge zu sichern.

<b>Ziele:</b>	Nutzung der Reserven, Erhalt der Aussenraumqualität, hohe Wohnqualität
<b>Massnahmen:</b>	Grundeigentümergegespräche betreffend Baulandmobilisierung und Erschliessung
<b>Umsetzungshorizont:</b>	fortlaufend

**11.20 Hegner**

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



**Quartierbeschreibung:**

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben erfüllt
- Ältere Bausubstanz im Osten, neuere Bausubstanz im Westen
- Unterschiedliche Typologien (Terrassenbauten, dichte Siedlung im Westen)
- Baulandreserven ausgeschöpft
- Ausgeprägte Topographie
- Geringe ÖV-Erschliessung

Das Gebiet Hegner ist durch die ausgeprägte Topographie mit den nach Süden abfallenden Hängen geprägt. An diesen wurde eine Vielzahl verschiedener Einfamilien- respektive Reiheneinfamilienhäuser errichtet; die gewählten Typologien decken ein breites Spektrum ab. Im westlichen Teil befindet sich eine sehr dichte Bebauung, direkt angrenzend wurden die verbleibenden Bauzonenreserven mobilisiert und moderne Terrassenbauten errichtet. Der Ersatz einzelner Bauten und eine massvolle Verdichtung gemäss den Möglichkeiten der heutigen Rahmennutzungsplanung sollen möglich sein. Eine intensivierete Innenentwicklung ist nicht anzustreben.

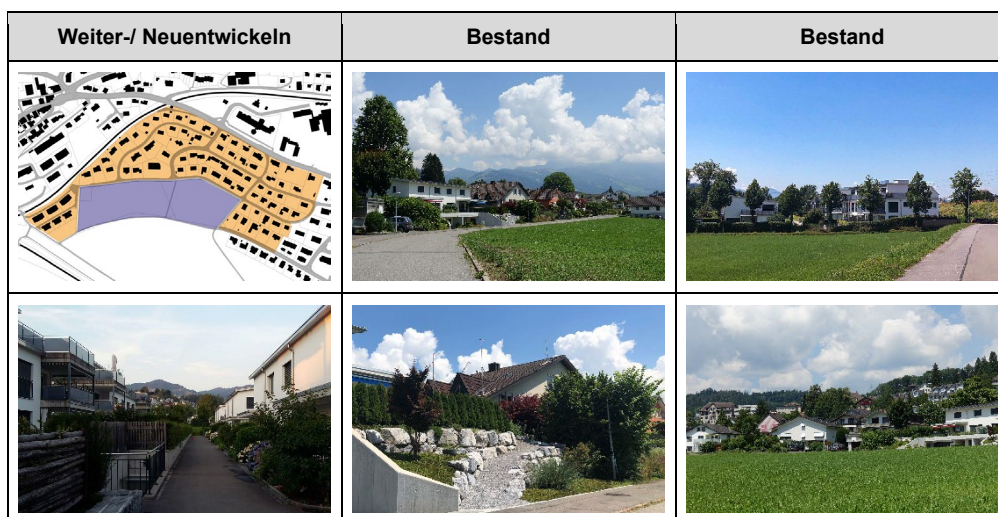
**Ziele:** Nutzung der Reserven, Erhalt der Aussenraumqualität, hohe Wohnqualität

**Massnahmen:** kein Handlungsbedarf

**Umsetzungshorizont:** -

## 11.21 Wiräben

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben knapp nicht erfüllt
- Mehrheitlich alte Bausubstanz
- Einfamilienhausquartier, teilweise recht homogene Struktur
- Weitläufige Aussenräume mit Zugang zu Spiel- und Begegnungsflächen
- Grosse Baulandreserve vorhanden (Tönierwies)
- Mittelmässige bis gute ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

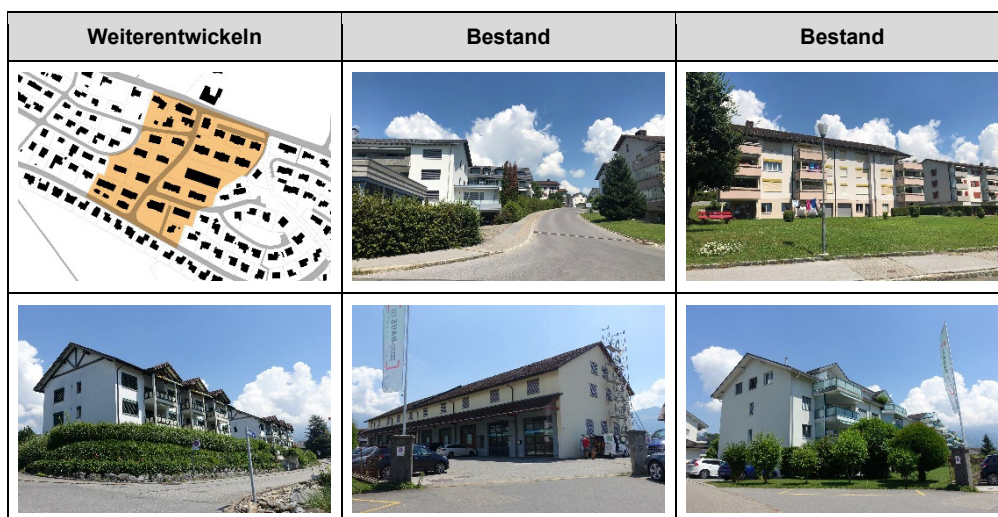
Das Quartier Wiräben besteht mehrheitlich aus Einfamilienhäusern an leicht abfallender Hanglage. Die Strassenräume sind richtig dimensioniert für das Verkehrsaufkommen. Langfristig sind eine Verdichtung und eine mögliche Aufzonung des Gebietes, insbesondere auch aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Nähe zum Bahnhof zu prüfen. Zum jetzigen Zeitpunkt sollte die Entwicklung nicht forciert werden, da zusammen mit anderen Projekten eine Überkapazität geschaffen würde.

Die Tönierwies (eingezont) und das westlich angrenzende Grundstück stellen eine beachtliche Baulandreserve dar, wobei letzteres mittel bis langfristig eingezont werden soll. Aufgrund der sensiblen Lage und der Nähe zum Schutzgebiet ist ein qualitätssicherndes Verfahren zwingend. Eine ähnliche Überbauung wie diejenige am Weinbergweg wäre denkbar.

- Ziele:** Schaffung von modernem Wohnraum mit hoher Dichte und attraktiven Aussenräumen
- Massnahmen:** Eintrag kommunaler Richtplan (Prüfung einer Einzonung mit Etappierung und Umgang mit Altlasten), Anpassung Rahmennutzungsplanung, Grundeigentümergegespräche, grundeigentümerverbindliche Verträge, qualitätssicherndes Verfahren
- Umsetzungshorizont:** Frühestens in 15 Jahren erforderlich, aber: bei Einzonung muss Umsetzung deutlich früher erfolgen und das Bauland muss konsequent mobilisiert werden. Gleiches gilt für die bereits eingezonte Tönierwies.

## 11.22 Zeughausstrasse

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



### Quartierbeschreibung:

- heterogene Zonierung, kantonale Zielvorgaben teilweise erfüllt
- Mehrheitlich alte Bausubstanz
- Homogene Baustruktur / Mehrfamilienhäuser
- Keine Baulandreserven
- Einzelner, flächenintensiver Gewerbebetrieb
- Geringe ÖV-Erschliessung

Das Gebiet Zeughausstrasse ist geprägt durch ältere Mehrfamilienhäuser, welche alle in einem ähnlichen Stil gebaut wurden. Mittendrin liegt heute ein einziger Gewerbebetrieb. Eine Auslagerung dieses Betriebes und die Anpassung der Zonierung in eine reine Wohnnutzung sind anzustreben. Ebenfalls zu prüfen ist eine flächendeckende Aufzonung in eine höhere Wohnzone.

**Ziele:** Nutzungsentflechtung, reine Wohnnutzung, Schaffung von attraktiven Aussenräumen bei Entwicklung

**Massnahmen:** Grundeigentümergespräche (Betriebsinhaber), Grundsatzentscheid über Zonierung, ggf. Sondernutzungsplanpflicht

**Umsetzungshorizont:** frühestens in 15 Jahren



**11.23 Bohl / Mülau****Primärnutzung:** Wohnnutzung**Quartierbeschreibung:**

- Homogene Zonierung, kantonale Zielvorgaben erfüllt
- Mehrheitlich alte Bausubstanz in erster Bautiefe, unterschiedliche Gebäudetypen
- Keine Baulandreserven
- Auslagerung von flächenintensiven Nutzungen
- Geringe ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Gebiet Bohl / Mülau kann aufgrund der Gasterstrasse und des Hasenweidbachs in drei Teilgebiete unterteilt werden. Im südlichen Teilgebiet sind ältere, relativ ähnliche Einfamilienhäuser mit üppigen Grünflächen und intensiver Bepflanzung vorherrschend.

Zwischen der Gasterstrasse und dem Bach liegen weitere Einfamilienhäuser, welche aber spürbar kleiner ausfallen als diejenigen weiter südlich. Die Aussenraumqualität bei diesen später errichteten Bauten nimmt ab.

Nördlich der Strasse befindet sich ein sehr homogenes Einfamilienhausquartier mit nahezu identischer Architektur.

Das Entwicklungspotential ist in allen drei Gebieten klein. Ausserdem ist eine weitere Verdichtung oder Aufzonung in anderen, dem Bahnhof nähergelegenen Gebieten, zu priorisieren.

**Ziele:** Schaffung von attraktiven Aussenräumen bei Entwicklung

**Massnahmen:** kein Handlungsbedarf

**Umsetzungshorizont:** -

## 11.24 Lindenstrasse

**Primärnutzung:** Wohnnutzung



### Quartierbeschreibung:

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben erfüllt
- Sehr junge Bausubstanz
- Moderne, beinahe experimentelle Architektur
- Baulandreserven aufgebraucht
- Geringe ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Das Gebiet südlich der Lindenstrasse und östlich des Hasenweidbachs ist geprägt durch mehrheitlich moderne Ein- und Doppel Einfamilienhäuser. Das Gebiet verfügt aufgrund der Ausnützung, des Gebäudealters, der Lage und der fehlenden Bauzonenreserve über nahezu kein Innenentwicklungspotential.

**Ziele:** Erhalt der Aussenraumqualität, hohe Wohnqualität

**Massnahmen:** kein Handlungsbedarf

**Umsetzungshorizont:** -

**11.25 Rotfarb****Primärnutzung:** Mischnutzung**Quartierbeschreibung:**

- Homogene Zonierung
- Kantonale Zielvorgaben teilweise erfüllt
- Primär junge Bausubstanz
- Sehr unterschiedliche Gebäudetypologien
- Baulandreserven aufgebraucht
- Geringe ÖV-Erschliessung
- Aussagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorhanden (vgl. Kap. 11)

Die alte Fabrik wird heute von verschiedenen kleinen Unternehmungen und als Kulturtreff genutzt. Aus diesem Grund ist die Zonierung richtig. Eine Aufzonung der Wohn-Gewerbezone WG2 in eine höhere Bauklasse ist aktuell aufgrund des jungen Alters der realisierten Bebauung nicht zielführend, da das neu geschaffene Potenzial aus der Aufzonung auch langfristig schwierig auszunützen wäre. Im östlichen Bereich wurde eine sehr spezielle Form einer verdichteten Bauweise realisiert. Aufgrund dieser Faktoren ist das Entwicklungspotential dieses Gebietes gering.

**Ziele:** Erhalt der Fabrik als Kulturtreff und für Nischennutzungen

**Massnahmen:** kein Handlungsbedarf

**Umsetzungshorizont:** -

## 12 Fokusgebiete

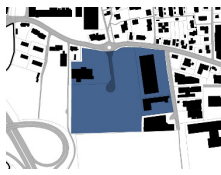
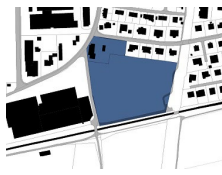

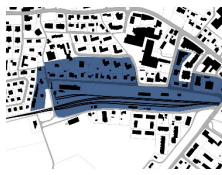
Ein wichtiger Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie ist das Ausscheiden von Fokusgebieten. Diese Gebiete sind identisch mit den zuvor beschriebenen Gebieten oder Teilgebieten davon. Aufgrund der Lage und deren Wichtigkeit will die Gemeinde eine aktive Rolle einnehmen. Der Fokus liegt dabei primär auf der baulichen Entwicklung. Beim Gebiet Usserhirschland ist diese aber eng mit einem Erschliessungskonzept verbunden.



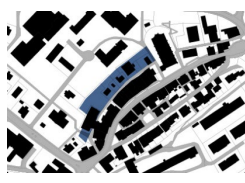
Die (Aus-)Wahl der Umsetzungsmassnahmen und die Priorisierung sind für eine erfolgreiche Entwicklung essentiell. Bei den Umsetzungsmassnahmen wird zwischen formellen und informellen Massnahmen (vgl. Kapitel 9.2), bei der Umsetzung zwischen folgenden Zeithorizonten unterschieden:

1. Priorität: kurzfristig      Start < 5 Jahre
2. Priorität: mittelfristig      Start in 5 – 10 Jahren
3. Priorität: langfristig      Start > 15 Jahren


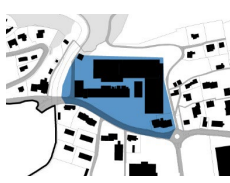
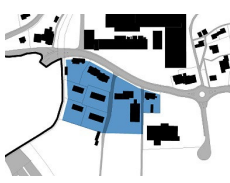
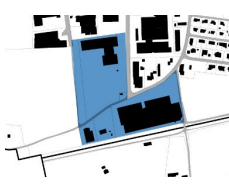
Der Gemeinderat hat anlässlich des Workshops vom 05. Juni 2019 in der Gemeinde Uznach folgende Gebiete als Fokusgebiete identifiziert. Die Priorisierung erfolgte unter der Annahme, dass die bekannten Innenentwicklungsprojekte wie gewünscht realisiert werden können. Der Gemeinderat behält bei sich Verzögerungen oder Nicht-Realisierung eine Neubeurteilung vor.

### 12.1 Fokusgebiete der 1. Priorität


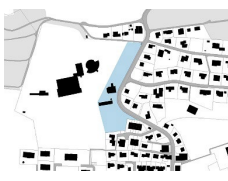
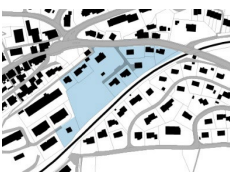
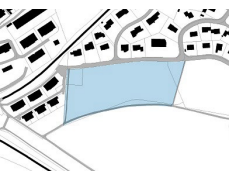
Usserhirschland (vgl. 11.5)	Remigihof (vgl. 11.7)	Streuli-Areal (vgl. 11.11)	Bahnhof-/ Eisenbahnstrasse (vgl. 11.11)
			
Sondernutzungsplanung Verträge nach Art. 65 PBG Grundeigentümerge-spräche	Rahmennutzungsplanung (bei öffentlicher Nutzung) Sondernutzungsplanung Verträge nach Art. 65 PBG Konkurrenzverfahren Grundeigentümerge-spräche	Eintrag kommunaler Richtplan Rahmennutzungsplanung Sondernutzungsplanung Verträge nach Art. 65 PBG qualitätssicherndes Verfahren Grundeigentümerge-spräche	Eintrag kommunaler Richtplan Sondernutzungsplanung Verträge nach Art. 65 PBG Grundeigentümerge-spräche Öffentlichkeitsarbeit Städtebauliches Ent-wick-lungskonzept

<b>Im Seidenhof</b> (vgl. 11.11)	<b>Städtchen</b> (vgl. 11.10)	<b>Unterer Stadtgraben</b> (vgl. 11.14)
		
Sondernutzungsplanung Grundeigentümergegespräche Test- oder Masterplanung (bereits erfolgt)	Grundeigentümergegespräche Öffentlichkeitsarbeit Gestaltungsrichtlinien	Grundeigentümergegespräche Beratungsangebote Bebauungs-/ Volumenstudie

**12.2 Fokusgebiete der 2. Priorität**

<b>Uznaberg</b> (vgl. 11.1)	<b>Uznertor West</b> (vgl. 11.2)	<b>Am Aabach</b> (vgl. 11.3)	<b>Linth-Park</b> (vgl. 11.5)
			
Rahmennutzungsplanung Sondernutzungsplanung (Teilgebiet Südost) Grundeigentümergegespräche	Rahmennutzungsplanung Verträge nach Art. 65 PBG Grundeigentümergegespräche	Rahmennutzungsplanung Sondernutzungsplanung Grundeigentümergegespräche	Sondernutzungsplanung Verträge nach Art. 65 PBG Grundeigentümergegespräche

**12.3 Fokusgebiete der 3. Priorität**

Linth-Resort (vgl. 11.12)	Ernetschwilerstrasse (vgl. 11.19)	Hinterstadt (vgl. 11.16)	Wiräben (vgl. 11.21)
			
<p>Eintrag kommunaler Richtplan (Reservefläche Wohn- / Arbeitsnutzung, Aktivierung bei Bedarfsnachweis)</p> <p>Rahmennutzungsplanung</p> <p>Sondernutzungsplanung</p>	<p>Grundeigentümerge-spräche</p>	<p>Sondernutzungsplanung</p> <p>Grundeigentümerge-spräche</p>	<p>Eintrag kommunaler Richtplan (Reservefläche Wohnen, Aktivierung bei Bedarfsnachweis)</p> <p>Rahmennutzungsplanung</p> <p>Sondernutzungsplanung</p> <p>Baulandaktivierung nach Art. 9 PBG</p> <p>Konkurrenzverfahren</p> <p>Verträge nach Art. 65 PBG</p> <p>Grundeigentümerge-spräche</p>

---

## 13 Controlling

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen ist eine kontinuierliche Aufgabe in einem dynamischen Umfeld. Neue gemeindespezifische Entwicklungen oder fachliche Ansichten können einen Einfluss auf die gewählten Strategien und deren Umsetzung haben. Andererseits ist eine periodische Überprüfung der beschlossenen Massnahmen und deren Wirkung essenziell.

Grundsätzlich wird zwischen der Umsetzungskontrolle und der Wirkungskontrolle unterschieden:

- Bei der Umsetzungskontrolle handelt es sich in der Regel um ein jährliches Monitoring, bei dem geprüft wird, ob und wie die beschlossenen Massnahmen umgesetzt worden sind. Dieses Verfahren eignet sich, um Veränderungen rasch zu erkennen und entsprechend reagieren zu können.
- Die ausführliche Wirkungskontrolle wird grundsätzlich alle 5 bis 10 Jahre durchgeführt. Ziel dieser Kontrolle ist es zu prüfen, welche konkreten Wirkungen die umgesetzten Massnahmen mit sich gebracht haben.

Für die Gemeinde bieten sich folgende Möglichkeiten der Wirkungskontrolle an:

### **Auswertung statistischer Kennzahlen**

- Bevölkerungsspezifische Analysen (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Dichte von bestimmten Nutzergruppen)
- Analyse des Siedlungsgebietes (Gebäudespezifische Auswertungen, Anteil bebauter und unbebauter Bauzone)
- Mobilität (Verkehrsaufkommen, Modalsplit und Erschliessung mit öffentlichem Verkehr)

### **Raubeobachtung**

- Auswirkung von Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen auf das Ortsbild
- Wahrnehmung des öffentlichen Raums und Aufenthaltsqualitäten
- Grün- und Freiräume, Spiel- und Sportplätze

Eine detaillierte Monitoring- respektive Controlling-Strategie wird von der Gemeinde im kommunalen Richtplan festgehalten werden.

---

## 14 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Gemeinde ist nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und eine geeignete Weise der Mitwirkung sicherzustellen.

Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Uznach wurde wie folgt sichergestellt:

- In den Monaten November und Dezember fanden an vier Terminen Gespräche mit direktbetroffenen Grundeigentümer/ innen statt. Im Gespräch wurden die Grundeigentümer/ innen über die Auswirkungen der Innenentwicklungsstrategie informiert.
- In der Dezember-Ausgabe der LinthSicht 2019 wurde der Entwurf der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen inklusive Plan vorgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Im Anschluss an die öffentliche Publikation fand am 22. Januar 2020 ein öffentlicher Informationsanlass statt, bei dem Gemeindevertreter und ein Fachplaner der ERR Raumplaner AG unter Leitung des Gemeindepräsidenten über den Entwurf der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen informierten. Es nahmen ca. 120 Personen teil. Nach dem Informationsanlass wurde den Bürgern/-innen der Gemeinde eine Vernehmlassungsfrist von 30 Tagen eingeräumt, um ihre Anliegen der Gemeinde zu unterbreiten. Die Möglichkeit zur Mitwirkung nahmen neun Personen respektive Interessengruppierungen wahr.
- Die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung wurden von Gemeinde und Fachplaner aufgenommen, geprüft und in geeigneter Form in die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen eingepflegt. Den Mitwirkenden wurde am 24. März 2020 eine briefliche Rückmeldung zugestellt. Die Gesamtbevölkerung wird in der Mai-Ausgabe 2020 der LinthSicht über die öffentliche Mitwirkung informiert.



---

## 15 Vorprüfung

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und der kommunale Richtplan der Gemeinde Uznach wurden am 17. September 2021 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung respektive Anhörung eingereicht. Mit Schreiben vom 27. Juni 2022 nimmt das AREG diesbezüglich Stellung.

Die Rückmeldungen wurden vorgängig mit dem AREG diskutiert und nach der Beratung im Gemeinderat gemäss Protokollauszug vom 13. Juli 2022 umgesetzt.

---

## 16 Anhang

- Kapazitätsberechnungen, Q3/2019
- Bericht über die öffentliche Mitwirkung (LinthSicht Nr. 58, Mai 2020)

---

## 17 Beilagen

- Dossier GIS-Auswertung, 05. November 2019
- Plan «Konzept der räumlichen Entwicklung», 04. November 2019
- Plan «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen», 28. September 2022
- Plan «Fokusgebiete, Umsetzungsmassnahmen & Priorisierung», 04. November 2019

## Kapazitätsberechnungen

### Dichtekapazitäten im überbauten Gebiet

Die Dichtekapazität innerhalb des heute überbauten Gebiets (innerhalb der Bauzone) kann indirekt über die heutige Einwohnerdichte ermittelt werden.

Kapazität innerhalb der bebauten Bauzone (Potentiale zur Siedlungsentwicklung nach innen / Nachverdichtung, EWR 25.10.2018)		
Zone	Mediandichte (Einwohner pro Hektare)	verbleibende Kapazität (absolute Anz. EW)
Kernzone Altstadt KA	121	170
Kernzone KB*	84	49
Kernzone KC*	68	95
Wohnzone WE1	33	11
Wohnzone WE2	38	167
Wohnzone W2	50	86
Wohnzone W3	102	110
Wohn-Gewerbezone WG2	39	51
Wohn-Gewerbezone WG3	61	162
Wohn-Gewerbezone WG4	77	37
<b>Zonenplan</b>	x	<b>938</b>
Zonenplanhorizont	x	313
Kapazität gemäss Kanton	x	289
Differenz	x	24

### Kapazitätsbe- rechnung

ERR Raumplaner  
AG (Q3/2019)

Die obenstehende Tabelle gibt Aufschluss darüber, für wie viele Personen pro Wohn- resp. Mischzone gemäss aktuellem Zonenplan noch Wohnraum bestehen würde. Dabei wird analysiert, wie die heutige Nutzung im Vergleich zur Mediandichtevorgabe des Kantons steht.

**Erläuterung/ Beispiel:** Die Zieldichte (Mediandichte) des Kantons für die Wohnzone W3 im Raumtyp «urbaner Verdichtungsraum» beträgt 102 EW/ha. Alle Wohnzonen W3 in der Gemeinde Uznach ergeben eine Fläche von 10 Hektaren (fiktive Annahme). Demzufolge ergibt dies eine Gesamtkapazität von 1020 Personen in der Wohnzone W3. Aufgrund der aktuellen Ausnützung (Unternutzung) sind allerdings erst 910 Personen in einer Wohnzone W3 wohnhaft. Folglich hat es in den Wohnzonen W3 eine verbleibende Kapazität von 110 Personen.

Gemäss den Berechnungen hat die Gemeinde Uznach noch Reserven für 938 Personen innerhalb der bebauten Bauzone. Der Bund<sup>1</sup> geht davon aus, dass in einem Zonenplanhorizont (15 Jahre) rund 1/3 dieser Kapazitäten mobilisiert werden können. Dies entspricht rund 313 Personen. Der Kanton geht im Gemeindeportrait (Stand 12.07.2018) von einer Kapazität von 289 Personen aus. Die Differenzen beruhen nicht zuletzt auf einer leicht unterschiedlichen Datengrundlage (Einzonung Teilzonenplan Bahnhofareal SBB, 2018).

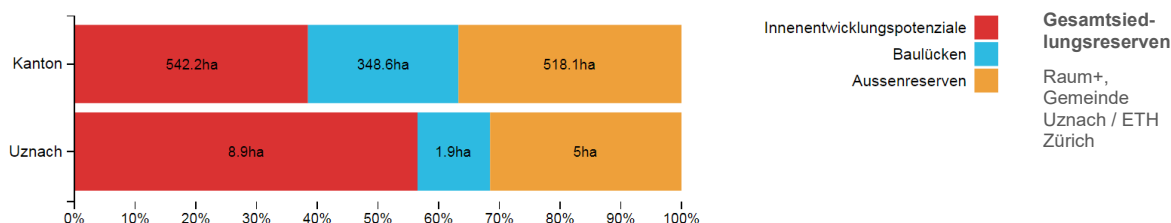
<sup>1</sup> Technische Richtlinien Bauzonen: Beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz am 7. März 2014 und vom eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation am 17. März 2014

### Dichtekapazität Raum+ (unbebaute Bauzone)

In den Jahren 2010 und 2011 wurden im Kanton St.Gallen flächendeckend die Baulandreserven der Gemeinden mit dem System Raum+ erhoben. Raum+ wurde von der Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich entwickelt und stellt nach langjähriger Weiterentwicklung und Anwendung in verschiedenen Kantonen eine akzeptierte Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven dar. Dabei wird zwischen folgenden Flächenpotenzialen unterschieden:

- Innenentwicklungspotenzialen (Flächen ab 2'000 m<sup>2</sup> innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets)
- Baulücken (baureife Einzelbauplätze zwischen 200 - 2'000 m<sup>2</sup>)
- Aussenreserven (unbebaute Flächen ab 2'000 m<sup>2</sup> ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets)

Gemäss den Auswertungen von Raum+ (Stand: 16. Juni 2017) weist die Gemeinde Uznach Gesamtsiedlungsreserven von ca. 15.8 Hektaren auf.



Als Grundlage für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten dienen der heute rechtskräftige Zonenplan sowie die kantonalen Zieldichten für Neueinzonungen. Flächenpotenziale von Zonen ohne Wohnnutzung sowie potentielle Umzonungen und deren Auswirkungen auf die Kapazitäten werden nicht berücksichtigt.

Die Kapazität der heute noch unbebauten Bauzonen gestaltet sich gemäss der folgenden Tabelle:

Kapazität innerhalb der unbebauten Bauzone (Raum+ Flächen, Stand 16.06.2017)		
Zone	Mediandichte (Einwohner pro Hektare)	verbleibende Kapazität (absolute Anz. EW)
Kernzone Altstadt KA	121	61
Kernzone KC	68	80
Wohnzone WE1	33	5
Wohnzone WE2	38	177
Wohnzone W2	50	94
Wohn-Gewerbezone WG2	39	43
Wohn-Gewerbezone WG3	61	8
<b>Zonenplan</b>	x	<b>468</b>
Kapazität gemäss Kanton	x	423
Differenz	x	-45

Kapazitätsberechnung in der unbebauten Bauzone

ERR Raumplaner AG (Q3/2019)

Gemäss den Berechnungen bietet die unbebaute Bauzone noch Kapazität für rund 468 Personen. Dieser Wert liegt etwas höher als die vom Kanton ausgewiesene Kapazität von 423 Personen. Eine Abweichung von rund 10% ist angesichts der unterschiedlichen Datengrundlage sowie verschiedenen Berechnungszeitpunkten zu vernachlässigen.

### Gesamtkapazität in der Gemeinde

Die Gesamtkapazität der Gemeinde ergibt sich aus der Dichtekapazität des heute überbauten Gebiets sowie der Dichtekapazität der Flächenpotenziale von Raum+. Für die anzugehende Ortsplanung ist vor allem die Kapazität für die nächste Periode der Rahmennutzungsplanung (15 Jahre) von Relevanz. Gemäss den Berechnungen der ERR Raumplaner AG sowie jenen des Kantons bietet die heute ausgeschiedene Bauzone bei unverändertem Zonenplan eine Kapazität für rund 700 bis 750 Personen (468 resp. 423 Personen im überbauten Gebiet plus 313 resp. 289 aus Raum+):

Kapazitätsvergleich: GIS-Analyse vs. Kanton	
Kapazität Total ERR	1'406
Kapazität Total Kanton	712
Kapazität Zonenplanhorizont ERR	781
Kapazität Zonenplanhorizont Kanton	712
Differenz Total	694
Differenz Zonenplanhorizont	69

#### Kapazitätsbe- rechnung

ERR Raumplaner  
AG (Q3/2019)

Die grosse Differenz bei der «Kapazität Total» lässt sich damit erklären, dass die Berechnung des Kantons lediglich den Zeitraum bis 2040 abdeckt, wohingegen die Berechnung von ERR Raumplaner AG die Gesamtkapazität gemäss heute rechtskräftigem Zonenplan zeigt. Entscheidend für die aktuelle Revision der Ortsplanung ist der Vergleich der Kapazitäten für den nächsten Zonenplanhorizont. Dort beträgt die Differenz weniger als 10%.

### Einfluss von bekannten Planungsvorhaben und möglichen Entwicklungen

Gemäss Gemeindeporträt ist in der Gemeinde Uznach bis ins Jahr 2040 mit einem Bevölkerungszuwachs von 1'251 Personen zu rechnen. Basierend auf den 6'234 Einwohnenden 2016 (Gemeindeportrait) entspricht dies einem Wachstum von 20.1% (Stand 2018: 6'416 EW).

Dieses Wachstum könnte bei normaler Bautätigkeit, einer Nachverdichtung von 5% (abhängig von der Einwohnerzahl der Gemeinde) und einer vollständigen Mobilisierung aller Raumplusflächen nicht innerhalb der heute ausgeschiedenen Bauzone aufgefangen werden. Derzeit sind allerdings verschiedene Planungsvorhaben und Entwicklungsabsichten bekannt, mit welchen Mehrkapazitäten innerhalb der heutigen Bauzone geschaffen werden können.

Mit den beschriebenen bekannten Planungsvorhaben und möglichen Entwicklungen könnten innerhalb der heute ausgeschiedenen Bauzone durch innere Verdichtung Mehrkapazitäten von rund 750 – 1'000 Einwohnern/-innen geschaffen. Dieser Berechnung zugrunde liegen folgende Annahmen: Die durchschnittliche Wohnungsbelegung der Gemeinde Uznach beträgt 2.5 Personen pro Wohneinheit. Dieser Wert wurde im Jahr 2017 im Rahmen der Aktualisierung der Schulraumplanung anhand der statistischen Daten aus dem Jahr 2015 hergeleitet. Ein Wert von 1.75 Personen wird für kleinere Wohneinheiten angenommen, ein Wert von 2.2 Personen pro Wohnung entspricht dem schweizweiten Durchschnitt gemäss den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik (2017).

Bei einer Entwicklung des Streuli-Areals sind unterschiedlichste Szenarien bezüglich Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen etc.) denkbar. In Abhängigkeit der Wohnungsgrösse könnten rund 300 bis 400 Wohneinheiten entstehen. Unter Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 1.75 – 2.5 Personen pro Wohneinheit könnte auf dem Areal Wohnraum für rund 600 bis 850 Personen entstehen.

Eine konkrete Aussage, über welchen Zeithorizont diese neuen Kapazitäten geschaffen werden können, ist relativ schwierig. Die Projekte Felsenburg, Bifang (Ahornstrasse) und Im Seidenhof sollten bis ins Jahr 2025 realisiert werden können, wohingegen eine vollständige Entwicklung des Streuli-Areals erst in den 2030er Jahren möglich sein dürfte.

Auswirkungen bekannter Planvorhaben auf die Gesamtkapazität der Gemeinde Uznach - ohne Einzonungen						
Projekt	Zonierung (Zonenplan)	Kapazität gem. Zone	Anz. Whg. Projekt	Belegung (Pers./ Whg.)	Kapazität gem. Projekt	Mehrausnutzung
Felsenburg	WE2 / W2a	23	21	2.5	52	29
Bifang	WE2/ W2	72	46	2.5	115	43
Im Seidenhof - BF E	KC	52	48	2.5	120	68
Im Seidenhof - BF M	KC	60	46	2.5	115	55
Im Seidenhof - BF U	KA	28	32	2.5	80	52
Streuli-Areal tief	WG3 / WG4 / GIA	114	350	1.75	613	499
Streuli-Areal mittel	WG3 / WG4 / GIA	114	350	2.2	770	656
Streuli-Areal hoch	WG3 / WG4 / GIA	114	350	2.5	875	761
Total Szenario tief						746
Total Szenario mittel						903
Total Szenario hoch						1'008

#### Kapazitätsbe- rechnung ge- planter Planvor- haben

ERR Raumplaner  
AG (Q3/2019)  
Quellen: Bundes-  
amt für Statistik

**Kapazitätsberechnung Tönierwies / Wiräben**

Tönierwies (WE2):	1.1359 ha
Wiräben (ueG):	1.3992 ha
Mediandichte WE2:	38 Einwohner / ha
Mediandichte W2:	50 Einwohner / ha
Überbauung Weinberg (W75) <sup>2</sup> :	75 Einwohner / ha

Kapazität Tönierwies (WE2):	43 Einwohner
Kapazität Wiräben (WE2):	53 Einwohner
Total (WE2):	96 Einwohner

Kapazität Tönierwies (W2):	57 Einwohner
Kapazität Wiräben (W2):	70 Einwohner
Total (W2):	127 Einwohner

Kapazität Tönierwies (W75):	85 Einwohner
Kapazität Wiräben (W75):	105 Einwohner
Total (75):	190 Einwohner

Kapazität Tönierwies (W3):	114 Einwohner
Kapazität Wiräben (W3):	140 Einwohner
Total (W3):	254 Einwohner

Die obenstehenden Kapazitätsberechnungen zeigen, welche Kapazitäten auf den beiden Grundstücken Tönierwies und Wiräben bei verschiedenen Zonierungen zur Verfügung stehen würden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Stand August 2019) ist auf der Tönierwies ein Einwohnerpotential von gut 40 Personen vorhanden. Dieses Potenzial ist in der Kapazitätsberechnung der unbebauten Bauzone (Raum+) bereits berücksichtigt.

Würde das Gebiet Wiräben in der aktuellen Ortsplanungsrevision in eine WE2 eingezont werden, würde Raum für weitere gut 50 Personen geschaffen werden. In Anbetracht der haushälterischen Bodennutzung sind Einzonungen für Einfamilienhausquartiere heute nicht mehr möglich. Eine Einzonung in eine W2 wäre als absolutes Minimum anzustreben und eine Anhebung der Zonierung der Tönierwies dringend zu prüfen.

---

<sup>2</sup> Die quantitative Siedlungsanalyse hat für die Überbauung am Weinbergweg eine Dichte von 75 Einwohnenden pro Hektare ergeben. Daraus entstand die Abkürzung «W75».

Damit würde Raum für gut 125 Personen (davon 85 EW Mehrkapazität) geschaffen. Eine Anhebung der Zonierung in eine W3 ist im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben. Aufgrund der Grösse des Areals, des sensiblen Baugebiets und der Nähe zum Schutzgebiet ist eine Sondernutzungsplanpflicht zwingend erforderlich. Somit würde eine Kapazität von rund 300 EW (davon 260 EW Mehrkapazität) geschaffen werden. In Anbetracht der geplanten Innenentwicklungsvorhaben in der Gemeinde (Streuli-Areal, Im Seidenhof, Abu Bernet, Bifang, Felsenburg) ist im Moment fraglich, ob diese Mehrkapazität von rund 260 Personen im Gebiet Wiräben / Tönierwies tatsächlich in den nächsten 15 Jahren erforderlich sein wird.

Aus raumplanerischer Sicht ist jedoch die langfristige Absicht, die beiden Flächen Wiräben und Tönierwies zu nutzen, richtig. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Nähe zum Zentrum, zum öffentlichen Verkehr und den angrenzenden Freiräumen besteht ein grosses Potenzial für eine hochwertige, verdichtete Bebauung.



# Ergebnis Mitwirkungsverfahren zur Strategie Innenentwicklung nach innen

Am 4. Dezember 2019 hat der Gemeinderat den Entwurf der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen genehmigt. Dabei hat er die im Kapitel 11 «Qualitative Siedlungsanalyse» von der ERR Raumplaner AG jedem Quartier zugeordneten gebietsspezifischen Entwicklungsziele explizit von der Genehmigung ausgenommen, um den Einfluss der Mitwirkung möglichst gross zu halten.

Der LinthSicht Nr. 53 (Dezember 2019) ist die Zusammenfassung des Berichts als Faltblatt beigelegt worden, mit dem die Bevölkerung über die Strategie informiert und zum Informationsabend vom 22. Januar 2020 eingeladen worden ist. Nach der Informationsveranstaltung sind der Bericht und die Pläne auf der Website veröffentlicht und die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen worden.

Innert Frist sind neun Rückmeldungen zur Strategie Siedlungsentwicklung eingegangen:

- Nebst einer lobenden Rückmeldung und einer Verständnisfrage sind vier Um- oder Einzonungsgesuche gestellt worden.
- Eine Landschaftsarchitektin hat eine fachliche Würdigung vorgenommen und die Beantwortung weiterer Fragen im Richtplanverfahren angeregt.
- Zwei Eingaben fordern, die Situation rund um das Ortsbildschutzgebiet Zürcherstrasse noch einmal zu prüfen.

Die Eingaben sind von der ERR Raumplaner AG gesichtet und in Handlungsempfehlungen umgemünzt worden. Der Gemeinderat hat zu den Eingaben seitens der Bürgerschaft am 11. März 2020 folgendes beschlossen:

1. Zu den Themen Aussengestaltung und Minimierung der Bodenversiegelung sollen im Strategiebericht Aussagen zur grundlegenden Haltung des Gemeinderats gemacht werden.

Eine qualitative Aussenraumgestaltung ist nämlich insbesondere bei der Innenentwicklung elementar wichtig. Zudem sollen weitere von der Landschaftsarchitektin aufgeworfene Themen in der Richtplanung behandelt werden.

2. Die Ein- und Aufzonungsgesuche werden dem Geschäft Ortsplanungsrevision zugeschrieben und behandelt, sobald die Vorarbeiten zur Ortsplanungsrevision abgeschlossen sind.
3. Im Strategiebericht ist erklärend zu ergänzen, dass die «Flughöhe» bewusst hoch, also nicht parzellenscharf gewählt worden ist. Damit soll insbesondere in Randresp. aneinandergrenzenden Bereichen möglich bleiben, im Einzelfall bei genauerer Betrachtung adäquate und bessere Lösungen zu finden. Diese können in gewissen Grenzen vom Kerngehalt der vorgesehenen Strategie abweichen.

Der Gemeinderat darf feststellen, dass die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen von der Bevölkerung und den Interessengruppen mitgetragen wird. Die Rückmeldungen geben keinen Anlass, grundsätzliche Neuüberlegungen anstellen zu müssen. Die gebietsspezifischen Entwicklungsziele in der qualitativen Siedlungsanalyse haben daher vom Gemeinderat genehmigt werden dürfen und werden weiterverfolgt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat noch einmal zu überdenken, wie er die gesammelten Auf- und Einzonungsgesuche beantworten will.

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist auf der Website in der Version «Bereinigung aufgrund Mitwirkung» vom 24. März 2020 zu finden ([www.uznach.ch/Verwaltung/Online-Schalter](http://www.uznach.ch/Verwaltung/Online-Schalter)).